

# ANNUAL REPOST 2018

รายงานประจำปี 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย  
Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

|                                                                                     | หน้า |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
| สรุปข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์                                                      | 2    |
| 1. ข้อมูลทั่วไป                                                                     | 10   |
| 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์                               | 10   |
| 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์<br>จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน | 35   |
| 4. ปัจจัยความเสี่ยง                                                                 | 39   |
| 5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์                             | 51   |
| 6. ข้อมูลสำคัญอื่น                                                                  | 51   |
| 7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์                                           | 52   |
| 8. โครงสร้างการจัดการ                                                               | 56   |
| 9. การกำกับดูแลกิจการ                                                               | 78   |
| 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม                                                           | 106  |
| 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง                                      | 109  |
| 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์                                              | 110  |
| 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ                                                        | 112  |
| 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์                                    | 118  |
| 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์                              | 122  |
| งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต                                              | 123  |

## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

### 1. สารสำคัญของกองทรัสต์

#### 1.1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์

|                              |                                                                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)          | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (“กองทรัสต์ SSTRT”) |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)       | Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust                               |
| ชื่อย่อ                      | SSTRT                                                                   |
| ผู้จัดการกองทรัสต์           | บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด                                    |
| ทรัสต์                       | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด                                 |
| ทุนที่ชำระแล้ว <sup>1)</sup> | 609,219,000 บาท                                                         |
| อายุกองทรัสต์                | ไม่มีกำหนดอายุ                                                          |
| ประเภทกองทรัสต์              | ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์      |

หมายเหตุ <sup>1)</sup> ณ 31 ธันวาคม 2561

#### 1.2 สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

##### ลักษณะการลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 จากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย สมาร์ท สโตร์เรจ (SSTSS) (“กองทุนรวม”) และเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“บลจ.วรรณ”) เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ และบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้ทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระกับกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมจะโอนทรัพย์สินนี้คืน และภาระของกองทุนรวมที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวม จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์จำนวน 82,000,000 หน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสดจำนวนเงิน 2.68 บาทต่อหน่วยลงทุน คิดเป็นเงิน 219.76 ล้านบาท เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 และกองทุนรวมได้ดำเนินการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ได้รับจากการแลกเปลี่ยนนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้ว เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ดังนี้

| ทรัพย์สินที่ลงทุน                                                                                                                                                                                                                                                                                | ลักษณะการลงทุน               | ตำแหน่งที่ตั้ง                                                                       | การจัดการ<br>ผลประโยชน์                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ดินประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ คลังเอกสาร จำนวน 5 อาคาร พื้นที่รวม 9,277 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รวมถึง ส่วนควบ งานระบบ สาธารณูปโภค เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ ประโยชน์ของอาคารและที่ดิน ดังกล่าว | กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) | เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถ. สุขสวัสดิ์ ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ | บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เข้า เหมาทิ้งหมดเพื่อ ดำเนินธุรกิจคลัง เอกสาร |

### ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ราคาที่ได้จากรายงานประเมินมูลค่าครั้งสุดท้ายโดยผู้ประเมินราคาอิสระบนทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

| ผู้ประเมินราคา                                | ราคาประเมิน<br>(หน่วย : ล้านบาท) | ราคาประเมิน ณ วันที่ | วิธีการประเมิน   | วันที่ออกรายงาน<br>การประเมิน |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------------|
| บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด | 823                              | 9 พฤษภาคม 2561       | วิธีคิดจากรายได้ | 29 มิถุนายน 2561              |

### 1.3 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดการรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

#### สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

กองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวมไปจัดหาประโยชน์ โดยการรับโอนสิทธิการ ให้เช่าเหมาแก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SST เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ประกอบ ธุรกิจคลังเอกสารต่อไป และจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ มีระยะเวลาการเช่าประมาณ 10 ปี 1 เดือน (นับแต่วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม) โดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลง ชำระค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สำหรับระยะเวลาการเช่าเป็นจำนวนรวมต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มของการให้เช่าสังหาริมทรัพย์) ดังนี้



| ช่วงเวลา                     | ค่าเช่าต่อปี (บาท) |
|------------------------------|--------------------|
| 7 ส.ค. 2560 ถึง 6 ส.ค. 2561  | 65,000,000         |
| 7 ส.ค. 2561 ถึง 6 ส.ค. 2562  | 65,000,000         |
| 7 ส.ค. 2562 ถึง 6 ส.ค. 2563  | 65,000,000         |
| 7 ส.ค. 2563 ถึง 6 ส.ค. 2564  | 67,000,000         |
| 7 ส.ค. 2564 ถึง 6 ส.ค. 2565  | 67,000,000         |
| 7 ส.ค. 2565 ถึง 6 ส.ค. 2566  | 67,000,000         |
| 7 ส.ค. 2566 ถึง 6 ส.ค. 2567  | 69,000,000         |
| 7 ส.ค. 2567 ถึง 6 ส.ค. 2568  | 69,000,000         |
| 7 ส.ค. 2568 ถึง 6 ส.ค. 2569  | 69,000,000         |
| 7 ส.ค. 2569 ถึง 6 ส.ค. 2570  | 71,000,000         |
| 7 ส.ค. 2570 ถึง 31 ม.ค. 2571 | 34,624,657         |
| <b>รวม</b>                   | <b>708,624,657</b> |

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของ ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิ การเช่า ให้แก่บุคคลใดที่ประสงค์จะได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวในลักษณะเป็นการลงทุน หรือเพื่อการ ระดมทุนของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) นั้น

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) จะต้องบอกกล่าวให้ทรัพย์สินทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ตามสิทธิในการปฏิเสธ ก่อน (Right of First Refusal) ของกองทรัสต์ โดยหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอ ตามรายละเอียดของ สัญญาตกลงกระทำการ (สิทธิในการปฏิเสธก่อน) ปรากฏในหน้า 27

#### 1.4 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

|                       |                                                                                                                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ให้กู้             | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)                                                                                                                              |
| ผู้ขอสินเชื่อ         | บลจ.วรรณ กระทำการในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์                                                                                                                   |
| วงเงินกู้             | 240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)                                                                                                                      |
| วัตถุประสงค์การกู้ยืม | เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมจากการแปลงสภาพ                                                                                                      |
| 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 และกรกฎาคม ของทุกปี |

#### 1.5 ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่าง วันที่ 13 ธันวาคม 2560 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

| รอบผลประกอบการ                    | เงินประโยชน์ตอบแทน<br>(ต่อหน่วยทรัสต์) | อัตราผลตอบแทน<br>(เทียบราคาพาร์ <sup>2)</sup> ) |
|-----------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1 กรกฎาคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561  | 0.2625 บาท                             | 3.53%                                           |
| 1 มกราคม 2561 - 30 มิถุนายน 2561  | 0.2633 บาท                             | 3.54%                                           |
| 13 ธันวาคม 2560 - 31 ธันวาคม 2560 | 0.0138 บาท                             | 0.18%                                           |

หมายเหตุ <sup>2)</sup> แต่ละช่วงที่มีการลงทุนชำระแล้ว

#### 1.6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2561

กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

|                                        | จำนวนเงิน (พันบาท) | ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ<br>ถัวเฉลี่ยรายไตรมาส |
|----------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์         | 3,626              | 3.63                                                |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์                     | 4,000              | 4.00                                                |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                 | 272                | 0.27                                                |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                    | 320                | 0.32                                                |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน <sup>3)</sup> | 5,352              | 0.49                                                |
| ต้นทุนทางการเงิน                       | 9,915              | 9.92                                                |
| รวมค่าใช้จ่าย                          | 23,485             | 23.49                                               |

หมายเหตุ <sup>3)</sup> รวมค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย

### 1.7 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ในช่วงปีที่ผ่านมา

| ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป                                                    |                    |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| (หน่วย: บาท)                                                               | ปี 2561<br>ตรวจสอบ | ปี 2560 <sup>4)</sup><br>ตรวจสอบ |
| <b>งบกำไรขาดทุน</b>                                                        |                    |                                  |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ                                                     | 67,623,919         | 2,408,523                        |
| รายได้ดอกเบี้ย                                                             | 21,018             | 2,236                            |
| รายได้อื่น                                                                 | 9,736              | 5,953                            |
| <b>รายได้รวม</b>                                                           | <b>67,654,673</b>  | <b>2,416,712</b>                 |
| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายรวม                                               | 13,570,843         | 603,369                          |
| ต้นทุนทางการเงิน                                                           | 9,915,056          | 678,089                          |
| <b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>                                                       | <b>23,485,900</b>  | <b>1,281,458</b>                 |
| <b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>                                              | <b>44,168,773</b>  | <b>1,135,254</b>                 |
| รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น                 | 1,139,251          | 0                                |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>                         | <b>45,308,024</b>  | <b>1,135,254</b>                 |
| <b>งบดุล</b>                                                               |                    |                                  |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                                 | 823,007,440        | 822,007,440                      |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม                                     | 9,139,251          | 0                                |
| เงินฝากธนาคาร                                                              | 1,284,861          | 12,008,970                       |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน                                              | 32,561,110         | 0                                |
| ลูกหนี้                                                                    | 35,597,864         | 29,206,581                       |
| ลูกหนี้กองทุนสำหรับสินทรัพย์สุทธิรอรับโอน                                  | 151,294            | 32,651,094                       |
| สินทรัพย์อื่นๆ                                                             | 10,673,320         | 15,576,844                       |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                                        | <b>912,415,141</b> | <b>911,450,929</b>               |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                                          | <b>279,475,063</b> | <b>278,858,275</b>               |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                                      | <b>632,940,078</b> | <b>632,592,654</b>               |
| <b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ</b>                                         |                    |                                  |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันปลายงวด (หน่วยทรัสต์)           | 82,000,000         | 82,000,000                       |
| มูลค่าราคาพาร์ของหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วยทรัสต์)                           | 7.4295             | 7.7007                           |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วยทรัสต์)                           | 7.7187             | 7.7145                           |
| อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (%)        | 3.74               | 0.20                             |
| อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (%) | 10.77              | 0.38                             |
| อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (%)            | 7.21               | 0.18                             |

หมายเหตุ <sup>4)</sup> ผลการดำเนินงาน ระหว่างวันที่ 13 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

สำหรับผลการดำเนินงานสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 67.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2,699 และรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 44.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3,775 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมและรายได้จากการลงทุนสุทธิดังกล่าวมีสาเหตุมาจากกองทรัสต์ได้จัดตั้งในวันที่ 13 ธันวาคม 2560 และรับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์เรจ (SSTSS) เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 จึงทำให้ในปี 2560 กองทรัสต์มีรายได้การดำเนินงานจำนวน 13 วัน

### งบกำไรขาดทุน

ในปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 67.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 65.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2,699 เนื่องจากในปี 2560 กองทรัสต์มีการดำเนินงานรวมจำนวน 19 วัน ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 67.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.95 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 23.49 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 22.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1,733 เนื่องจากในปี 2560 กองทรัสต์มีการดำเนินงานรวมจำนวน 19 วัน โดยต้นทุนทางการเงินจำนวน 9.92 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 42 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่มากที่สุด และค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 4.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21 โดยได้บันทึกค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี รวมถึงค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสต์ จำนวน 7.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.47 ของค่าใช้จ่ายรวม

ในปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 44.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 43.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3,791 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 45.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 44.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3,891

### งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 912.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.11 จาก ณ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวนที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.12

กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 279.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.22

กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 632.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.05 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 7.7187 บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่มีทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 7.7145 บาท

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ในปี 2561 กองทรัสต์มีอัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีเท่ากับร้อยละ 7.21 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 โดยมีปัจจัยหลักจากช่วงเวลาในการดำเนินงานที่แตกต่างกันเนื่องจากกองทรัสต์ได้มีการจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 จึงเป็นการเปรียบเทียบระหว่างช่วงเวลา 365 วัน ในปี 2561 และ 19 วัน ในปี 2560

## 2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงของการลงทุนในหน่วยทรัสต์โดยสรุปเท่านั้น เนื้อหารายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 4. ปัจจัยความเสี่ยง ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

### 2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 2.1.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงด้านรูปแบบการจัดเก็บเอกสาร
- 2.1.2 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- 2.1.3 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินและอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบกิจการของกองทรัสต์
- 2.1.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบกิจการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- 2.1.5 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
- 2.1.6 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 2.1.7 ความเสี่ยงเกิดจากการพึ่งพิงผู้เช่าทรัพย์สินเป็นหลัก
- 2.1.8 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการพึ่งพาเทคโนโลยีที่ใช้ในคลังเอกสาร
- 2.1.9 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการพึ่งพิงทางภาระจำยอมเพื่อใช้ในการเช่าออกทรัพย์สิน
- 2.1.10 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น

### 2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์

- 2.2.1 ความเสี่ยงจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่อาจไม่พบหรือไม่สามารถตรวจสอบได้จากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุนการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.2.2 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- 2.2.3 ความเสี่ยงของการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทรัสต์และกองทุนรวมประเภทอื่น
- 2.2.4 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สิน

- 2.2.5 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ SSTRT อาจไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าหรือรายได้ค่าเช่าลดลงภายหลังครบอายุสัญญาเช่า
- 2.2.6 ความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- 2.2.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของสัญญาเช่าภายหลังครบอายุสัญญาเช่า
- 2.2.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย
- 2.2.9 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
- 2.2.10 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
- 2.1.11 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ส่วนหนึ่ง ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

## 2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยของกองทรัสต์

- 2.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป
- 2.3.2 ความเสี่ยงทางการเงิน
- 2.3.3 ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
- 2.3.4 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
- 2.3.5 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- 2.3.6 ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- 2.3.7 ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 2.3.8 กรณีมีการเลิกกองทรัสต์ เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์ อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
- 2.3.9 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่า โดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 2.3.10 ความเสี่ยงเพิ่มเติมอันเนื่องมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ [www.sstrm.co.th](http://www.sstrm.co.th)

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 ข้อมูลกองทรัสต์

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)    | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย (“กองทรัสต์ SSTRT”)     |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) | Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust                          |
| ชื่อย่อ                | SSTRT                                                              |
| ผู้จัดการกองทรัสต์     | บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด                               |
| ทรัสต์                 | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด                             |
| ทุนที่ชำระแล้ว         | 609,219,000 บาท                                                    |
| อายุกองทรัสต์          | ไม่มีกำหนดอายุ                                                     |
| ประเภทกองทรัสต์        | ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ |

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 จากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์จ (SSTSS) (“กองทุนรวม”) และเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด (“บลจ.วรณ”) เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

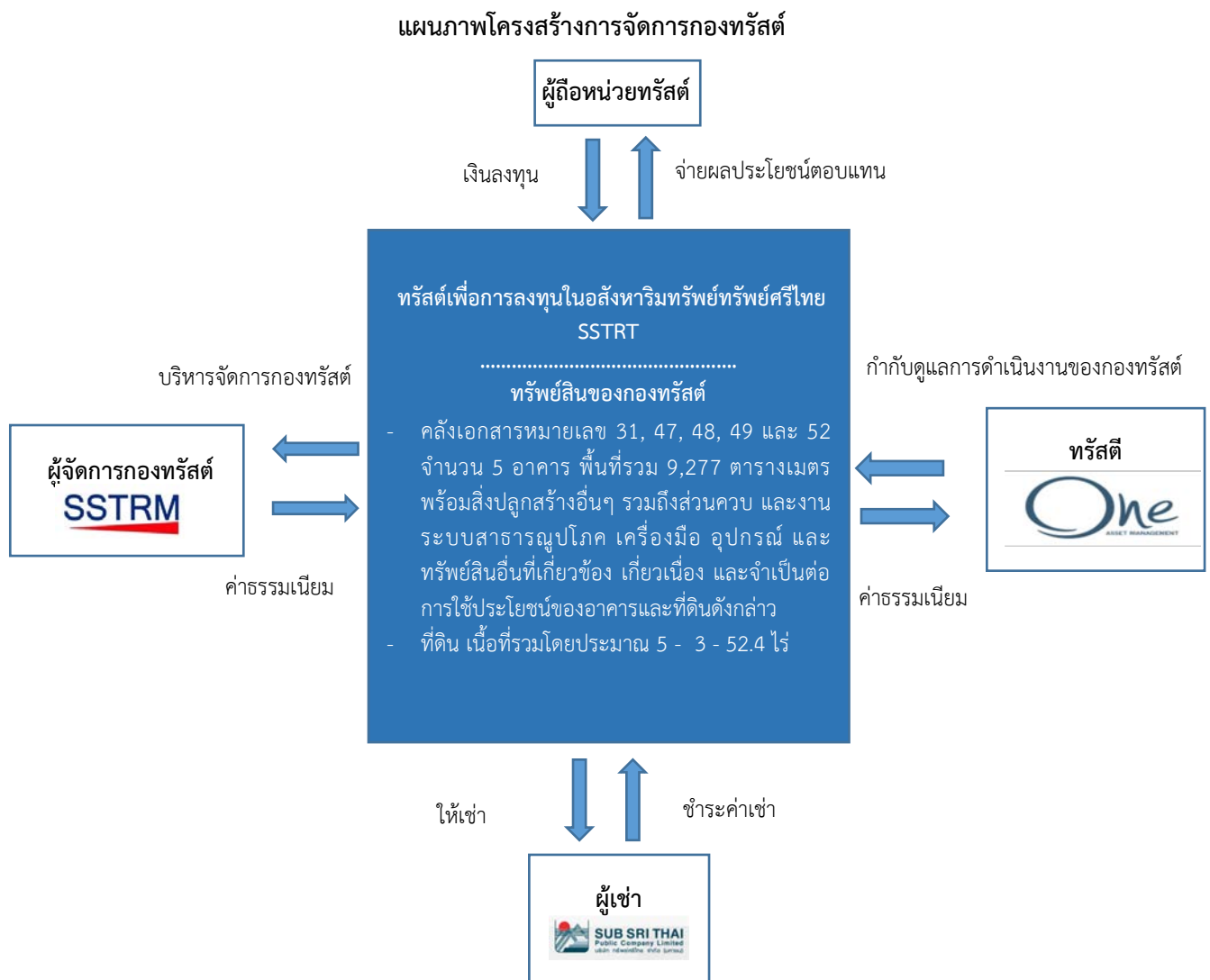
กองทรัสต์ จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ พัฒนาและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เพอร์มิเตอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร ของโครงการ ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เจ ซึ่งได้จากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น โดย กองทรัสต์ได้ทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระกับกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมจะโอนทรัพย์สิน หนี้สิน และ ภาระของกองทุนรวมที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวม จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ของ กองทรัสต์จำนวน 82,000,000 หน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสดจำนวนเงิน 2.68 บาทต่อหน่วยลงทุน คิดเป็นเงิน 219.76 ล้านบาท และกองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวมไปจัดหาประโยชน์ โดยการรับโอน สิทธิการให้เช่าเหมาแก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SST เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ ประกอบธุรกิจคัลเลอร์สต่อไป โดยมีโครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ดังนี้

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

-ไม่มี-

### 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์





### ความสัมพันธ์ของผู้เข้าหาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เข้าหาทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15 (ข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561) และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนทุนที่ชำระแล้วทั้งหมด

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

| ชื่อบริษัท                                | ถือหุ้น<br>ร้อยละ | ลักษณะการดำเนินธุรกิจ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ</b> |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด        | 99.97             | บริการรับฝากสินค้าพืชผลและผลผลิตเกษตรกรรมที่เตรียมส่งไปต่างประเทศ เช่น ข้าวสาลี แป้งมันสำปะหลัง เมล็ดธัญพืช ฯลฯ และรับฝากสินค้าทั่วไปที่ผลิตได้และใช้หมุนเวียนภายในประเทศ เช่น เคมีภัณฑ์และผลผลิตเกษตรกรรมอื่นๆ โดยออกไปประทวนสินค้าและใบรับของคลังสินค้าเป็นหลักฐาน                                                                             |
| <b>2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม</b>       |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| บริษัท มัดแมน จำกัด (มหาชน)               | 64.27             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ดำเนินธุรกิจในลักษณะ Holding Company</li> <li>- เป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100 ในบริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท โกลเด้น สกูป จำกัด และถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิร้อยละ 100 ในบริษัท เกรฮาวด์ จำกัด และ บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด</li> </ul> |
| บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด     | 64.27             | ผลิตและจำหน่ายเบเกอรี่และเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ โอ ปอง แปง “Au Bon Pain”                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด    | 64.27             | ผลิตและจำหน่ายโดนัทและเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ ดังกิ้น โดนัท “Dunkin’ Donuts”                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| บริษัท โกลเด้น สกูป จำกัด                 | 64.27             | นำเข้าและจำหน่ายไอศกรีม ภายใต้แบรนด์ “Baskin Robbin”                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด               | 64.27             | ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบบริการเต็มรูปแบบ ภายใต้แบรนด์ที่สำคัญ เช่น เกรฮาวด์ คาเฟ่ (Greyhound Café), อะนาเตอร์ฮาวด์ (Another Hound Café) เป็นต้น                                                                                                                                                                                      |

| ชื่อบริษัท                            | ถือหุ้นร้อยละ | ลักษณะการดำเนินธุรกิจ                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3. ธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป</b>     |               |                                                                                                                                                                                                        |
| บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด                 | 64.27         | ผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าแฟชั่น เครื่องประดับ และสินค้าไลฟ์สไตล์ ภายใต้แบรนด์ที่สำคัญ เช่น เกรฮาวด์ ออริจินอล (Greyhound Original), สไมล์ฮาวด์ (Smileyhound), เอเวอรี่ติงฮาวด์ (Everything-Hound) เป็นต้น |
| <b>4. ธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์</b>    |               |                                                                                                                                                                                                        |
| บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด | 99.99         | ประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                 |

อย่างไรก็ตาม บริษัทยึดหลักการบริหารกองทรัสต์โดยการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น และได้กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท คอยทำหน้าที่ในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารแต่ละฝ่ายงานต่างๆ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ด้วยความระมัดระวัง โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง ประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ สามารถพิจารณาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้บนเว็บไซต์ของบริษัท [www.sstrm.co.th](http://www.sstrm.co.th)

## 2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

|                                                                        |                                       |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| ชื่อโครงการ                                                            | โครงการทรัพย์สินศรีไทย สมาร์ท สโตร์เจ |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 <sup>4)</sup>            | 632,940,077                           |
| มูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมินค่าทรัพย์สินหรือราคายุติธรรม              | 823,007,440 บาท                       |
| อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ | ร้อยละ 130.03                         |

หมายเหตุ <sup>4)</sup> กองทรัสต์มีรายการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จากการแปลงสภาพ

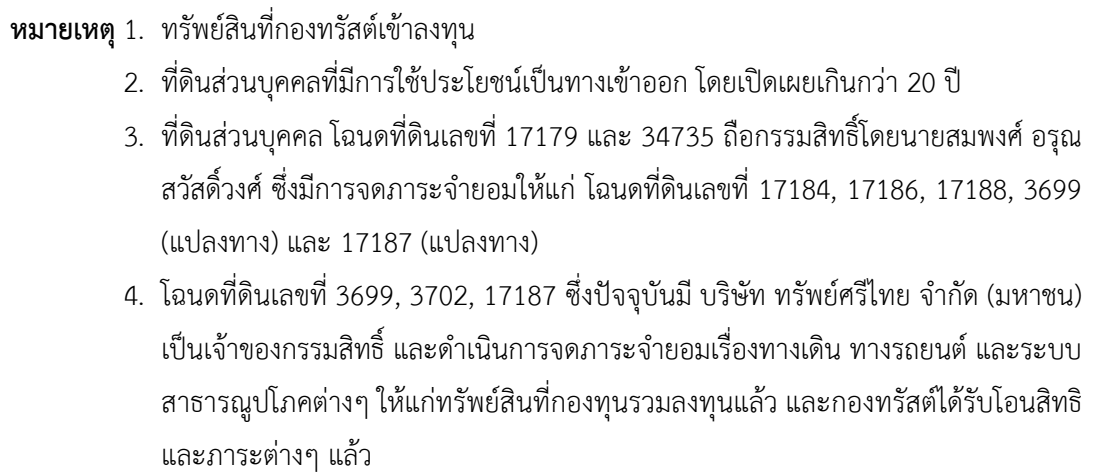
## 2.4.2 ข้อมูลทั่วไปของโครงการทรัพย์สินศรีไทย สمارท์ สโตร์

### ภาพโครงการทรัพย์สินศรีไทย



### (ก) ผังแสดงเขตที่ตั้งและผังที่ดินของโครงการทรัพย์สินศรีไทย สمارท์ สโตร์





(ข) รายละเอียดโดยสรุปของโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน        | <ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์</li> <li>อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์ ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์</li> </ul> <p>(รวมเรียกว่า “โครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์”)</p>                                                                 |
| ที่ตั้งโครงการ                    | เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ทางเข้า-ออก                       | ใช้ถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24 เมตร และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล และถนนการะจำยอม มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผิวจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังสินค้าทรัพย์สินไทย                                                                                                                                             |
| รายละเอียดที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน | ที่ดินโฉนดเลขที่ 17188, 17186, 17184 และ 254934 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน      | 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| อาคารที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุน      | <ul style="list-style-type: none"> <li>คลังเอกสารหมายเลข 31 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร</li> <li>คลังเอกสารหมายเลข 47 พื้นที่รวม 2,894 ตารางเมตร</li> <li>คลังเอกสารหมายเลข 48 พื้นที่รวม 1,894 ตารางเมตร</li> <li>คลังเอกสารหมายเลข 49 พื้นที่รวม 1,169 ตารางเมตร</li> <li>คลังเอกสารหมายเลข 52 พื้นที่รวม 1,445 ตารางเมตร</li> <li>สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52</li> </ul> |
| อายุของอาคารจนถึงปัจจุบัน         | <ul style="list-style-type: none"> <li>คลังเอกสารหมายเลข 31 มีอายุประมาณ 24 ปี</li> <li>คลังเอกสารหมายเลข 47, 48, 49 และ 52 มีอายุประมาณ 11 ปี</li> </ul> <p>หมายเหตุ: บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการว่าจ้างวิศวกรผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมและได้ขึ้นทะเบียนผู้ตรวจสอบอาคารเพื่อดำเนินการตรวจสอบอาคารเป็นประจำสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับ ความถี่และเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงมหาดไทย กำหนด</p>  |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | ประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 โดยผู้ตรวจสอบอาคารได้ทำการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร อาทิ ตรวจสอบการต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร ตรวจสอบการชำรุดสึกหรอของอาคาร ตรวจสอบการวิบัติของโครงสร้างอาคาร ตรวจสอบการทรุดตัวของฐานรากอาคาร และตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ต่างๆ เช่น ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย เป็นต้น ผลของการตรวจสอบอาคารล่าสุด ณ ปี พ.ศ. 2561 พบว่าอาคารทั้งหมดอยู่ในสภาพปกติ |
| วันเริ่มเปิดดำเนินการ | ประมาณเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2536                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ผู้บริหารทรัพย์สิน    | บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ลักษณะพื้นที่โดยรวม   | ลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการยาวประมาณ 24.00 เมตร, 25.00 เมตร, 30.50 เมตร และ 98.50 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินอยู่เสมอนนด้านหน้า                                                                                                                                                                                                     |
| ระบบสาธารณูปโภค       | ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำและระบบโทรศัพท์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

(ค) วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน และราคาที่เข้าลงทุน

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

(ง) ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาที่ได้จากรายงานประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดโดยผู้ประเมินราคาอิสระบนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

| ผู้ประเมินราคา                                   | ราคาประเมิน<br>(หน่วย : ล้านบาท) | ราคาประเมิน ณ วันที่ | วิธีการประเมิน   | วันที่ออกรายงาน<br>การประเมิน |
|--------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------------|
| บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์<br>(ประเทศไทย) จำกัด | 823                              | 9 พฤษภาคม 2561       | วิธีคิดจากรายได้ | 30 มิถุนายน 2561              |



### (ค) สรุปสาระสำคัญของการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

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

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

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

### รายได้ในรอบปีบัญชี

ในปี 2561 กองทรัสต์ มีรายได้รวมอยู่ที่ 67.65 ล้านบาท โดยมีรายได้จากค่าเช่าจำนวน 67.62 ล้านบาท และรายได้จากดอกเบี้ย จำนวน 0.021 ล้านบาท

### สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัยทรัพย์สิน

โดยการจัดหาประกันภัยในปี 2561 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้

| ลำดับ | ประเภทความคุ้มครอง                                                                                    | วงเงินคุ้มครอง                                                          | ระยะเวลาการคุ้มครอง                     | บริษัทผู้รับประกันภัย                          |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1     | ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน<br>(Property All Risks)                                                | 427,000,000 บาท                                                         | 7 สิงหาคม 2561<br>ถึง<br>7 สิงหาคม 2562 | บริษัท ชีบีสสามัคคี<br>ประกันภัย จำกัด (มหาชน) |
| 2     | ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก<br>ในส่วนค่าของเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ<br>(Business Interruption) | 65,000,000 บาท                                                          |                                         |                                                |
| 3     | ประกันภัยความรับผิดตามกฎหมาย<br>ต่อบุคคลภายนอก<br>(Public Liability)                                  | 10,000,000 บาท (ต่อเหตุการณ์<br>แต่ละครั้งและตลอดระยะเวลา<br>ประกันภัย) |                                         |                                                |

## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

### 2.5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ตาม que ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติให้กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 นั้น การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ จะดำเนินการโดยกองทุนรวมจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่พร้อมเงินสด ให้แก่กองทุนรวมเป็นการแลกเปลี่ยน ซึ่งกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์แก่กองทุนรวม เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2560 และ กองทุนรวมกับกองทรัสต์ได้ทำสัญญาต่างๆ เกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ตลอดจนสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 โดยมีรายละเอียดของสัญญาการจัดหาประโยชน์ดังนี้

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

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| คู่สัญญา         | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เจ (“กองทุนรวม” หรือ “ผู้ให้เช่า”)<br>บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้เช่า”)                                                                                                                                                                                                                       |
| ทรัพย์สินที่เช่า | ทรัพย์สินที่เช่าประกอบด้วย<br>(ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17188, 17186, 17184 และ 254934 เลขที่ดิน 261, 259, 257 และ 263 มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา (“ที่ดินที่เช่า”)<br>(ข) คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49, และ 52 จำนวน 5 อาคาร พื้นที่รวมประมาณ 9,277 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ บนที่ดินรวมถึงสวนควบ และงานระบบสาธารณูปโภค (“อาคารที่เช่า”) |



|                                        | <p>(ค) เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ (“วัสดุ และอุปกรณ์ที่เช่า”)</p> <p>ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) – (ค) รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |    |              |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|----|--------------|
| ระยะเวลาการเช่า และการต่ออายุสัญญาเช่า | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนรวมตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยมีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเช่า <u>หมายเหตุ</u> บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า ได้ต่ออายุการเช่าฉบับเดิมที่ได้ทำกับกองทุนรวม ซึ่งจะครบกำหนดการเช่าในวันที่ 6 สิงหาคม 2567 โดยการขยายระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าฯ ให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 ภายใต้เงื่อนไขเมื่อบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมแล้ว ตามที่มติของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ที่มีมติให้แปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560</li> <li>2. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่</li> </ol> |                      |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |    |              |
| ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า               | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าค่าเช่าที่ทุก 6 เดือนให้แก่กองทุนรวม ภายใน 10 วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดชำระค่าเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ดังนี้<br/> <u>สัญญาเช่าฯ ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>สัญญาเช่าในช่วงปีที่</th><th>ค่าเช่าต่อปี</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>63.0 ล้านบาท</td></tr> <tr><td>2</td><td>63.0 ล้านบาท</td></tr> <tr><td>3</td><td>63.0 ล้านบาท</td></tr> <tr><td>4</td><td>65.0 ล้านบาท</td></tr> <tr><td>5</td><td>65.0 ล้านบาท</td></tr> <tr><td>6</td><td>65.0 ล้านบาท</td></tr> <tr><td>7</td><td>67.0 ล้านบาท</td></tr> <tr><td>8</td><td>67.0 ล้านบาท</td></tr> <tr><td>9</td><td>67.0 ล้านบาท</td></tr> <tr><td>10</td><td>69.0 ล้านบาท</td></tr> </tbody> </table> </li> </ol>                                                                                                                                                                    | สัญญาเช่าในช่วงปีที่ | ค่าเช่าต่อปี | 1 | 63.0 ล้านบาท | 2 | 63.0 ล้านบาท | 3 | 63.0 ล้านบาท | 4 | 65.0 ล้านบาท | 5 | 65.0 ล้านบาท | 6 | 65.0 ล้านบาท | 7 | 67.0 ล้านบาท | 8 | 67.0 ล้านบาท | 9 | 67.0 ล้านบาท | 10 | 69.0 ล้านบาท |
| สัญญาเช่าในช่วงปีที่                   | ค่าเช่าต่อปี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |    |              |
| 1                                      | 63.0 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |    |              |
| 2                                      | 63.0 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |    |              |
| 3                                      | 63.0 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |    |              |
| 4                                      | 65.0 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |    |              |
| 5                                      | 65.0 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |    |              |
| 6                                      | 65.0 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |    |              |
| 7                                      | 67.0 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |    |              |
| 8                                      | 67.0 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |    |              |
| 9                                      | 67.0 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |    |              |
| 10                                     | 69.0 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |   |              |    |              |

สัญญาเช่าฯ (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560

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

2. ณ วันที่ลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ผู้เช่าต้องชำระค่ามัดจำ และส่งมอบหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ให้แก่กองทุนรวม ดังนี้

ก. ค่ามัดจำ ในจำนวนดังต่อไปนี้

ตามสัญญาเช่าฯ ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557

| สัญญาเช่า<br>ในช่วงปีที่ | เงินมัดจำต่อปี |
|--------------------------|----------------|
| 1                        | 31.5 ล้านบาท   |
| 2                        | 31.5 ล้านบาท   |
| 3                        | 31.5 ล้านบาท   |
| 4                        | 32.5 ล้านบาท   |
| 5                        | 32.5 ล้านบาท   |
| 6                        | 32.5 ล้านบาท   |
| 7                        | 33.5 ล้านบาท   |
| 8                        | 33.5 ล้านบาท   |
| 9                        | 33.5 ล้านบาท   |
| 10                       | 34.5 ล้านบาท   |

สัญญาเช่าฯ (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560

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

โดยดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากเงินมัดจำให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า เว้นแต่กรณี que ผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาเช่าและเกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม กองทุนรวมมีสิทธิหักค่าเสียหายรวมถึงค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระ และคงค้างชำระจากเงินค่ามัดจำได้ และผู้เช่าต้องวางเงินค่ามัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดไว้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 10 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | <p>ข. หนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์เพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวมเป็นรายปีตลอดระยะเวลา 5 (ห้า) ปีแรกของการเช่า โดยมีวงเงินค้ำประกันเท่ากับมูลค่าครึ่งหนึ่งของมูลค่าค่าเช่าสำหรับรอบปีนั้น</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>สิทธิและหน้าที่<br/>ของผู้เช่า</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังสินค้าและคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่า ตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงและการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม</li> <li>2. ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าโดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม โดยให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม<br/> <p>ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรือกองทุนรวม หรือบริษัทจัดการ หรืออาคารอื่นใด หรือกระทำความผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> </li> <li>3. ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย<br/> <p>ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> </li> <li>4. ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวมเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยกองทุนรวมต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร<br/> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน กองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวมเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที</p> </li> </ol> |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>5. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม</p> <p>6. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใดๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อความมั่นคงของการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่า หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>7. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือว่าจ้างบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดยในกรณีที่ผู้เช่าว่าจ้างให้บุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทุนรวม</p> <p>8. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า</p> |
| การประกันภัย                  | <p>ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่า กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงที่จะให้ผู้เช่าจัดหาประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กองทุนรวมเป็นผู้กำหนด โดยหน้าที่การชำระเบี้ยประกันเป็นของผู้เช่า และกองทุนรวม และ/หรือผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน โดยกองทุนรวมเป็นผู้รับประกัน</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| การบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า | <p>ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าฯ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p> <p>หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่า และมีสิทธิเรียกชดเชยค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>เหตุผิดสัญญาและเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า</b></p> | <p>นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี</p> <p><u>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองตามรายละเอียดที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</li> </ol> <p>ทั้งนี้ เหตุสุดวิสัยดังกล่าวไม่รวมเหตุที่เกิดขึ้นจากสถานการณ์ทางการเมืองและทางเศรษฐกิจ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีความผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่า</li> <li>3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>4. ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ไว้ในสัญญาเช่านี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</li> </ol> <p><u>เหตุสิ้นสุดสัญญาเช่า</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. หากเกิดกรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาในข้อ 1 ถึงข้อ 3 ข้างต้น หรือ กรณีไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนด หรือ ไม่ดำเนินการต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น เป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</li> <li>2. หากเกิดกรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาในข้อ 4 ข้างต้น และกองทุนรวมไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</li> </ol> |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>3. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นสุดทันที</p> <p>(ก) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า</p> <p>(ข) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่า</p> <p>(ค) ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าการเวนคืนดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไขเยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการได้</p> |
| ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย | <p>ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมทั้งภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตลอดเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

นอกจากนี้ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ยังได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้

สัญญาตกลงกระทำการกับกองทุนรวม โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดที่สำคัญ ดังนี้

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| คู่สัญญา                                  | <p>บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)</p> <p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์จ (‘‘กองทุนรวม’’)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม | <p>บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนไว้เป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 33 (สามสิบสาม) ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดของกองทุนรวม และบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงจะไม่ จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุนดังกล่าวหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนตลอดระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับจากวันที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เว้นแต่ (1) การจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวเพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ (2) ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร</p> |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>การวางหนังสือค้ำประกัน<br/>ภายใต้สัญญาเช่า</b></p> | <p>บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงและรับรองต่อกองทุนรวมว่า ตลอดระยะเวลาที่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ยังคงเป็นผู้เช่า ทรัพย์สินในโครงการจากกองทุนรวม บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จะจัดให้มีการประกันการชำระค่าเช่าคงที่ และการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง กองทุนรวม และ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ นิติบุคคลในเครือของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) และสัญญาเช่างานระบบ สาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ระหว่าง กองทุนรวม และ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ นิติบุคคลในเครือของบริษัท (“สัญญาเช่างานระบบฯ”) (ให้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบฯ รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าฯ”) สำหรับค่าเช่าค้างชำระ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ที่ผู้เช่าภายใต้สัญญาดังกล่าวค้างชำระแก่กองทุนรวม โดยการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ของประเทศไทยต่อกองทุนรวม ตามวงเงินหนังสือค้ำประกัน ระยะเวลาการค้ำประกัน และเงื่อนไขในการวางหนังสือค้ำประกันจนครบถ้วน</p> <p>ทั้งนี้ การวางหนังสือค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง อาจวางแก่กองทุนรวมแบบปี ต่อปีก็ได้ อย่างไรก็ตาม หากปรากฏว่าหนังสือค้ำประกันฉบับใดมีอันสิ้นสุดลง ก่อนครบกำหนดอายุไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม หรือกองทุนรวมบังคับชำระหนี้เฝ้ากับหนังสือค้ำประกันในปีใด บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงจะจัดหาหนังสือค้ำประกันฉบับใหม่ทดแทนตามจำนวนและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> |
| <p><b>ที่ดินการะจำยอม</b></p>                            | <p>บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 3702 17187 และ 3699 ที่ได้จดทะเบียนจำยอมให้แก่ที่ดินที่ซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน เว้นแต่ จะได้รับความเห็นชอบร่วมกันระหว่างบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวม โดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะดูแล ซ่อมแซม และบำรุงรักษาที่ดินการะจำยอมให้อยู่ในสภาพที่ดี เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินการะจำยอม เพื่อใช้ประโยชน์โดยหลักเป็นทางเข้า-ออกของที่ดินที่จะซื้อขาย</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



สัญญาตกลงกระทำการ (สิทธิในการปฏิเสธก่อน) โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดที่สำคัญ ดังนี้

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>คู่สัญญา</b></p>                                          | <p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย</p> <p>บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>สิทธิในการปฏิเสธก่อน</b><br/>(Right of First Refusal)</p> | <p>บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงกันให้สิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่กองทรัสต์ โดยมีเนื้อหา ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ตลอดระยะเวลาที่บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือบริษัทที่บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้มีความควบคุมยังคงเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ในกรณีที่บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และหรือบริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จำจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สิน ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสาร ที่บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า ให้แก่บุคคลใดที่ประสงค์จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวในลักษณะเป็นการลงทุน หรือเพื่อการระดมทุนของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน)</li> <li>2. บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) จะต้องบอกกล่าวให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจะต้องระบุถึงรายละเอียดของอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวที่จะขายหรือให้เช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ รวมถึงช่วงราคาซื้อขาย หรือให้เช่าของอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวด้วย (“คำเสนอ”)</li> <li>3. ในกรณีที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าวโดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) หรือกองทรัสต์ไม่แจ้งความประสงค์เป็นประการใดภายในระยะเวลา 30 วันดังกล่าวให้ถือว่าหน้าที่ในการให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี)</li> </ol> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>จะต้องดำเนินการจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าอาคารคลังสินค้า และคลังเอกสารดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว หรือนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลา 30 วันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่แจ้งความประสงค์</p> <p>4. คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าหน้าที่ในการให้สิทธิที่จะปฏิเสธ (Right of First Refusal) ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตามสัญญานี้เป็นอัน สิ้นสุดลงเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารที่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เสนอต่อกองทรัสต์ในคราวนั้นๆ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในคลังสินค้าและ คลังเอกสารดังกล่าวได้เนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย หรือ</li> <li>- ถ้ากองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในอาคารคลังสินค้า และคลังเอกสารให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆที่กำหนด ข้างต้น</li> </ul> <p>ในกรณีที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อย ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) ที่ได้ทำคำ เสนอนั้นมีสิทธิจำหน่ายจ่ายโอนหรือให้เช่าอาคารคลังสินค้าและคลัง เอกสารดังกล่าวแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นหรือ บุคคลอื่นโดยมีเงื่อนไขว่า ราคาและมูลค่าการลงทุน รวมถึง ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่ไม่ได้ให้ประโยชน์แก่บุคคล อื่นนั้นมากกว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ได้เสนอให้แก่กองทรัสต์</p> <p>5. หากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ประสงค์จะเสนอข้อกำหนดและ เงื่อนไขการจำหน่ายจ่ายโอนหรือให้เช่าอาคารคลังสินค้า และคลัง เอกสารดังกล่าวแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นหรือ บุคคลอื่นโดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญที่ให้ประโยชน์ แก่บุคคลอื่นนั้นมากกว่าที่เสนอให้แก่กองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงจะดำเนินการให้บริษัทย่อยของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) ให้สิทธิที่ จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์โดยทำเป็น</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <p>หนังสือเพื่อแจ้งคำเสนอใหม่ไปตามกระบวนการที่ระบุไว้ข้างต้นยัง<br/>กองทรัสต์เพื่อพิจารณาอีกครั้ง</p> <p>6. การให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์นี้<br/>จะไม่ใช้บังคับในกรณีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ในกรณีที่การให้สิทธิจะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)<br/>ดังกล่าว หรือ การใช้สิทธิดังกล่าวของกองทรัสต์จะทำให้บริษัท<br/>และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ในฐานะผู้ให้สัญญาฝ่าฝืนไม่<br/>ปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อผูกพันใดๆ หรือ ตกเป็นผู้ผิดนัดตาม<br/>สัญญาหรือข้อตกลงใดๆ ซึ่งบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)<br/>และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)<br/>ได้ทำไว้ก่อนวันที่ 5 ตุลาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คณะกรรมการของ<br/>บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีมติในเรื่องนี้</li> <li>- การจำหน่าย หรือให้เช่าแก่ลูกค้าทั่วไปที่ใช้ทรัพย์สิน ดังกล่าวใน<br/>การดำเนินธุรกิจตามปกติ ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นการตกลงกับลูกค้า<br/>ก่อนหรือหลังวันที่ 5 ตุลาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่ คณะกรรมการ<br/>ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีมติในเรื่องนี้ และ</li> <li>- ผู้ให้สัญญาจะไม่ครอบคลุมถึงบริษัทที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด<br/>(มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด<br/>(มหาชน) ไม่สามารถหรือไม่มีอำนาจควบคุมในการดำเนินการให้<br/>ปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องการให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน<br/>(Right of First Refusal) นี้ เช่น บริษัทจดทะเบียนในตลาด<br/>หลักทรัพย์ หรือ บริษัทร่วมทุน เป็นต้น</li> </ul> |
| เหตุผิดนัดผิดสัญญา                 | <p>หากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของ<br/>สัญญาดังนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)<br/>ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับ<br/>จากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลา<br/>ใดๆที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาดังนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่<br/>กองทรัสต์ในการเรียกค่าเสียหายจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ได้<br/>เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| การเลิกสัญญาและเรียก<br>ค่าเสียหาย | <p>1. กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาดังนี้โดยบอกกล่าวให้แก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย<br/>จำกัด (มหาชน) ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตาม<br/>สัญญาดังนี้ และ/หรือดำเนินการตามกฎหมาย ในการเรียกค่าเสียหาย</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิวนัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | 2. ในกรณีคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือ หากมีเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า ผู้เช่า และทรัสต์ หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ |

### 2.5.3 ข้อมูลผู้เช่า

#### (1) ข้อมูลทั่วไป

|                  |                                                                             |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อผู้เช่า      | บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)                                           |
| ที่ตั้ง          | 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310   |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0107537002117                                                               |
| โทรศัพท์         | 02-314-0412, 02-314-3132, 02-318-5514-5                                     |
| โทรสาร           | 02-318-3490-1                                                               |
| ทุนจดทะเบียน     | 759,679,703 บาท (หุ้นสามัญ 759,679,703 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) |
| ทุนชำระแล้ว      | 455,807,823 บาท                                                             |

## (2) ผู้บริหาร

| ชื่อผู้บริหาร                          | ตำแหน่ง                                             |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| นายสมโภชน์ อินทรานุกูล                 | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ                        |
| นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ <sup>5)</sup>  | รองประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการบริหาร        |
| นายปิณัฏชัย ประดับพงศ์ <sup>5)</sup>   | กรรมการ<br>รองประธานกรรมการบริหารและเลขานุการบริษัท |
| นายสุรพงษ์ ไพสิฐพัฒนพงษ์               | กรรมการ<br>ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ      |
| นางจิตรา ถาวระ                         | กรรมการ<br>กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ            |
| นายทศพร ชิมตระการ                      | กรรมการ<br>กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ            |
| นางอินทิรา สุขะนินทร์ <sup>5)</sup>    | กรรมการ                                             |
| นางสาวดวงดาว ชินธรรมมิตร <sup>5)</sup> | กรรมการ                                             |
| นางสาวดวงแข ชินธรรมมิตร                | กรรมการ                                             |

หมายเหตุ 5) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

## (3) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เข้าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้เช่ามีผู้บริหารและทีมงานที่มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญการบริหารจัดการด้านคลังเอกสารเฉพาะทาง และยังคงอาศัยชื่อเสียงและประสบการณ์ที่สั่งสมมานาน ร่วมกับการบริการและความชำนาญในการบริหารจัดการคลังเอกสารมาประกอบกันจึงจะสามารถให้บริการ ธุรกิจคลังเอกสารได้อย่างเต็มรูปแบบและเป็นที่น่าไว้วางใจแก่ลูกค้าผู้ฝากเอกสารอย่าง บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ดำเนินการอยู่ และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้ ผู้เช่ายังเป็นเจ้าของเดิมของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สตอเรจ ตั้งแต่ก่อนที่จะมีกองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดจนมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมมาเป็นกองทรัสต์ ผู้เช่าจึงเป็นผู้ที่มีความชำนาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สตอเรจ เป็นอย่างดี

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ และเข้าโครงการทรัพย์สินไทย  
สมาร์ท สโตร์ จากกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า  
ทรัพย์สินทุกประการ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ กองทรัสต์มี  
มาตรการดำเนินการ โดยแบ่งออกเป็นกรณีดังนี้

- ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ใน  
สัญญาเช่าฯ และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และไม่สามารถ  
ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา  
กองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า
- ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา  
เช่าฯ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะดำเนินการตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดังนี้
  - ก) กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 ของจำนวนหนี้ค้างชำระ  
นั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น
  - ข) กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน) ใน  
จำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าว จนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการ  
ชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องมีหน้าที่ที่จะนำเงินมาเพิ่มเติมให้เต็มตาม  
จำนวนที่ได้หักเพื่อการดังกล่าว ภายใน 10 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้ง  
การหักเงินมัดจำจากกองทรัสต์ เพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่  
ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินดังเดิมภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่  
กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่นำเงินมาเพิ่มเติมเพื่อให้  
มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า  
ทรัพย์สิน กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที หรือ
  - ค) กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันให้ชำระค่าเช่า  
ค้างชำระต่อกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขของหนังสือค้ำประกัน โดยกองทรัสต์  
จะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 7 วัน ก่อนการใช้สิทธิ  
บังคับหนังสือค้ำประกันดังกล่าว

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้นนั้น มีภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการดังกล่าว และจะต้องนำเงินสดมาเพื่อแลกทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวมพร้อมกับหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์จึงได้ทำการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การจัดหาแหล่งเงินเพื่อการดังกล่าวนี้ จากต้นทุนทางการเงินของการกู้ยืม (Cost of Debt) ต่ำกว่า ต้นทุนทางการเงินที่ได้จากส่วนของทุน (Cost of Equity) ขณะเดียวกัน อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับการกู้ยืมเงินยังอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

### 2.6.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินและการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

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

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>รายชื่อผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบแล้ว โดยจะเริ่มพิจารณาอัตราส่วนทางการเงินของผู้กู้ครั้งแรก เมื่องบการเงินประจำปี 2561 ของผู้กู้ได้รับการตรวจสอบรับรองความถูกต้องจากผู้สอบบัญชีที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบแล้วเป็นต้นไป</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อส่วนทุน จะต้องดำรงอัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อส่วนทุน ไว้ในอัตราไม่เกิน 1.0 : 1 (เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น)</li> <li>- อัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อ EBITDA จะต้องดำรงอัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อ EBITDA ไว้ในอัตราไม่เกิน 5.5 : 1 (เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น)</li> <li>- อัตรา DSCR จะต้องดำรงอัตรา DSCR ไว้ในอัตราไม่ต่ำกว่า 1.0:1 (เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น)</li> </ul>                                                                                               |
| ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้              | <p>การกู้เงิน การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการหรือการกระทำใดๆ ของผู้กู้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้กู้จะดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมาย และไม่เป็นการขัดแย้งต่อข้อผูกพัน หรือข้อรับรองอื่นใด ซึ่งผู้กู้มีอยู่กับผู้อื่นหรือให้ไว้แก่ผู้อื่นด้วย</p> <p>จะไม่ดำเนินการใดๆ ที่ทำให้สัญญา รวมทั้งเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่มีผลผูกพันระหว่างผู้กู้และผู้ให้กู้สิ้นสุดลงโดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย หรือสิ้นสุดผูกพันต่อภาระหนี้ของผู้กู้ ซึ่งสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา หรือเอกสารอื่นใดดังกล่าวทุกประการ</p> <p>ผู้กู้จะคงสถานะทางกฎหมายของกองทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญา ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญา จะปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญา วัตถุประสงค์สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของผู้กู้ และกฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญา</p> |
| ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด | ไม่มี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



## 2.6.2 สถานะของการกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

| จำนวนเงินกู้ยืม (บาท) | มูลค่าทรัพย์สินรวมของ<br>กองทรัสต์ (บาท) | สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่า<br>ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (%) |
|-----------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 240,000,000.00        | 912,415,140.66                           | 26.30                                                         |

ทั้งนี้ ที่ผ่านมากองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว

## 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2561 ขยายตัวร้อยละ 3.7 เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.2 ในไตรมาสก่อนหน้า และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2561 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2561 ร้อยละ 0.8

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2562 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีแรงสนับสนุนที่สำคัญประกอบด้วย

- (1) การใช้จ่ายภาคครัวเรือนยังมีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดีและสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง
- (2) การปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชนตามการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้กำลังการผลิต และการเพิ่มขึ้นของมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุน
- (3) การเร่งตัวขึ้นของการลงทุนภาครัฐตามความคืบหน้าของโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญๆ
- (4) การเพิ่มขึ้นของแรงขับเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยวตามการปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติของจำนวนและรายได้จากการท่องเที่ยว
- (5) การเปลี่ยนแปลงทิศทางการค้า การผลิต และการลงทุนระหว่างประเทศ ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก

ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 4.1 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.2 และร้อยละ 5.1 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 – 1.5 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 6.2 ของ GDP

ที่มา : สำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2561 และ แนวโน้มปี 2562 วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562

### 3.1 สถานะอุตสาหกรรมธุรกิจบริการคลังเอกสารในไทย

ธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารจัดเป็นธุรกิจในหมวดขนส่งและโลจิสติกส์ (Logistics) ซึ่งเป็นธุรกิจด้านบริการที่ครอบคลุมในด้านบริการรับฝากเอกสาร การจัดหาและบรรจุกล่องเอกสาร บริการรับ-ส่งเอกสารระหว่างวัน บริการสับคั่นและตรวจสอบเอกสาร รวมไปถึงบริการทำลายเอกสาร

ปัจจุบันธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารนั้นยังมีความต้องการเป็นอย่างมากสำหรับบริษัทต่างๆ ในประเทศไทย โดยด้วยข้อบังคับทางกฎหมายกำหนดที่ทำให้บริษัทต่างมีความจำเป็นต้องเก็บเอกสารไว้เพื่อตรวจสอบหรืออ้างอิงตามที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยเฉพาะสถาบันทางการเงินซึ่งกำหนดให้มีการจัดเก็บเอกสารบางประเภทในรูปแบบต้นฉบับกระดาษ อาทิ เอกสารทางบัญชี เอกสารทางการเงิน เอกสารนิติกรรมต่างๆ ตลอดจนเอกสารอื่นๆ ที่มีความสำคัญทางกฎหมายและภาษีอากรเพื่อเป็นประโยชน์ต่อการตรวจสอบ กำกับดูแล และสืบค้นตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนั้นระยะเวลาการเก็บรักษาเอกสารเหล่านี้ต้องมีระยะเวลาอย่างน้อย 5-10 ปี หรือเป็นไปตามนโยบายของแต่ละบริษัทก่อนที่จะถึงช่วงที่กำหนดทำลายเอกสาร

ถึงแม้ว่าบริษัทบางแห่งมีการเก็บเอกสารในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ.2544 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551 อนุญาตให้ข้อมูลที่ได้เก็บรักษาในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ให้ถือว่าได้มีการนำเสนอหรือเก็บรักษาเป็นเอกสารต้นฉบับตามกฎหมายแล้ว แต่ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน ก็ยังไม่เห็นถึงผลกระทบกับธุรกิจคลังเอกสาร เนื่องจากบริษัทส่วนใหญ่ยังคงให้ความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับในรูปแบบกระดาษ เพราะสามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้โดยมิต้องผ่านกระบวนการตรวจสอบที่ซับซ้อนเพื่อรับรองความสมบูรณ์ของเอกสารดังเช่นเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ (ภายใต้ประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดทำหรือแปลงเอกสารและข้อความให้อยู่ในรูปแบบของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2553) เพื่อลดความเสี่ยงที่เอกสารอิเล็กทรอนิกส์นั้นอาจไม่สามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการพิสูจน์องค์ประกอบสำคัญในเอกสาร เช่น ลายเซ็น และตราประทับ และอาจถูกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้โดยง่ายหากมีการรักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอ รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีในอนาคตทำให้เอกสารที่จัดเก็บเหล่านั้นอาจนำไปเรียกใช้อีกครั้งได้ยากขึ้น

จากข้อมูลที่ผ่านมาข้างบน ธุรกิจคลังเอกสารนั้นมีแนวโน้มเติบโตตามการพัฒนาของเศรษฐกิจ และการขยายตัวของอุปสงค์ในการใช้บริการคลังเอกสารอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง เนื่องด้วยผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่าคลังเอกสารอย่างสม่ำเสมอตลอดระยะเวลาสัญญาถึงแม้ว่าผู้เช่าจะมีการนำเอกสารออกจากคลังเอกสารที่ฝากไว้เพื่อนำไปใช้ปฏิบัติงาน กอปรกับสัญญาเช่าคลังเอกสารส่วนใหญ่มีอายุเฉลี่ยประมาณ 1-3 ปี และผู้เช่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มการเปลี่ยนคลังเอกสารค่อนข้างต่ำ โดยเฉลี่ยประมาณ 10 ปีขึ้นไป ทำให้ธุรกิจคลังเอกสารสามารถรักษาระดับการสร้างรายได้จากเอกสารเดิมที่ต้องจัดเก็บไว้อย่างน้อย 5-10 ปี และสามารถเพิ่มรายได้หากลูกค้าเดิมต้องการเก็บเอกสารเพิ่มเติมที่เกิดขึ้นจากธุรกรรมใหม่ ทั้งยังมีโอกาสได้รับรายได้เพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหม่อีกด้วย และด้วยความจำเป็นในการจัดเก็บเอกสารไว้เพื่อนำไปใช้ทางธุรกิจและทางกฎหมาย และจากภาระค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในการจัดเก็บเอกสารที่เพิ่มขึ้น ตลอดจนจากพัฒนาการของระบบคลังเอกสารที่มีความทันสมัยและปลอดภัยยิ่งขึ้น ลดความเสี่ยงด้านเอกสารเสียหายและสูญหายเมื่อเทียบกับการเก็บเอกสารไว้ที่บริษัทเอง ส่งผลให้บริษัทต่างๆ ยังเลือกใช้บริการคลังเอกสารอย่างต่อเนื่อง แม้การพัฒนาเทคโนโลยีจะทำให้ต้นทุนในการจัดเก็บเอกสารในรูปสื่ออิเล็กทรอนิกส์มีราคาถูกลง และเป็นการอำนวยความสะดวกในการจัดเก็บและสืบค้นเอกสาร บริษัทต่างๆ ยังคงเล็งเห็นความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับในรูปแบบกระดาษ เนื่องจากสอดคล้องต่อกฎเกณฑ์ภายในของบริษัท และสร้างความเชื่อมั่นได้มากกว่าเมื่อนำไปใช้ทางกฎหมายเมื่อเทียบกับเอกสารรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ ดังนั้นการลดลงของความต้องการใช้บริการคลังเอกสารอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีจึงเป็นแนวโน้มที่ยังไม่เกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้

กล่าวโดยสรุป อุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสารนั้น มีความสอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจระดับมหภาค และมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากปริมาณธุรกรรมและเอกสารที่เพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากการเติบโตของธุรกิจ ผลบังคับของกฎเกณฑ์ภายในบริษัท ข้อได้เปรียบทั้งทางด้านต้นทุนการจัดเก็บ ความปลอดภัยต่อการเสียหายและสูญหาย และความต้องการของบริษัทในการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบกระดาษ ในขณะที่ฝั่งอุปทาน ไม่พบผู้เล่นรายใหม่มากนัก จากข้อจำกัดในด้านของต้นทุนที่ดินที่จะนำมาประกอบธุรกิจคลังเอกสาร นับเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการเดิมในธุรกิจการให้บริการคลังเอกสาร

### 3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการกองทรัสต์

ในปัจจุบัน ธุรกิจคลังเอกสารในไทยเริ่มค่อนข้างเพิ่มขึ้น แต่ก็ยังคงเป็นธุรกิจที่มีสิ่งกีดขวางการเข้ามาของคู่แข่งรายใหม่ (barrier to entry) ค่อนข้างสูง อาทิ ความเชี่ยวชาญเฉพาะทางในการบริหารจัดการ ความรวดเร็วในการให้บริการ และความได้เปรียบด้านพื้นที่เพื่อใช้เป็นคลังเก็บเอกสาร ส่งผลให้มีการแข่งขันด้านราคาที่สูงขึ้นแทน รวมถึงคู่แข่งมีการให้บริการในลักษณะใหม่ที่เป็นบริการทดแทนด้วยการบริการ Scan เอกสารเพื่อจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ และบริการ Cloud Storage ซึ่งให้บริการจัดเก็บเอกสารบนพื้นที่ออนไลน์โดยใช้อินเทอร์เน็ตเป็นสื่อกลาง ซึ่งการให้บริการเหล่านี้จะทำให้เอกสารบางส่วนถูกทำลายเร็วขึ้น หรือไม่ถูกจัดเก็บในรูปแบบกระดาษ ทั้งนี้ คู่แข่งในการให้บริการรับฝากเอกสารครบวงจร ได้แก่ บริษัท รีคอร์ด เอ็นเตอร์ไพรส์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท กรุงเทพลังเอกสาร จำกัด และบริษัทในเครือ บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)

จากสภาพแข่งขันในอุตสาหกรรม ผู้ประกอบการคลังเอกสาร ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด จึงพัฒนาการให้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยนำระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารศูนย์เก็บเอกสาร ขนาดใหญ่ มีระบบระบายอากาศภายในคลังเอกสาร มีชั้นสำหรับวางและจัดเก็บเอกสารเป็นชั้นหลัก สำเร็จรูปแข็งแรงและทนทาน สะดวกต่อการจัดเก็บและดูแลเพื่อรักษาสภาพกล่องเอกสารและมีระบบ คลังเอกสารอัตโนมัติ AS/RS ที่ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยที่สุดในทวีปเอเชียซึ่งนับเป็นแห่งแรกและแห่ง เดียวในประเทศไทยมาใช้บริการจัดเก็บเอกสาร มีระบบการควบคุมการจัดเก็บด้วยระบบ คอมพิวเตอร์ และรหัสบาร์โค้ดที่สามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็ว และแม่นยำ พร้อมทั้งมี เจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในการจัดบรรจุและทำรายการต่างๆ อีกทั้งมีบริการนำส่งเอกสารที่ต้องการใช้ ตรวจสอบได้รวดเร็ว

นอกจากการให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพแล้ว ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ยังให้ ความสำคัญของเอกสารซึ่งถือเป็นเอกสารลับเฉพาะของผู้ฝากแต่ละราย โดยจัดให้มีระบบการ ควบคุมดูแลรักษาความปลอดภัยในด้านการป้องกันข้อมูลรั่วไหล ตลอดไปจนถึงระบบการป้องกัน อัคคีภัยที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ คลังเอกสารมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง พร้อมควบคุมด้วยกล้องวงจรปิด มีการตรวจสอบการเข้า-ออกบริเวณศูนย์เก็บเอกสาร มีการติดตั้ง อุปกรณ์สัญญาณเตือนภัย รวมทั้งระบบตรวจจับแสงอินฟราเรดภายในอาคาร ติดตั้งระบบตรวจจับกลุ่มควัน (Smoke Detector) ระบบตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ระบบเครื่องพ่นฉีดน้ำยา ดับเพลิงทั่วทุกบริเวณของศูนย์เก็บเอกสาร มีการติดตั้งท่อส่งน้ำเพื่อใช้ในการดับเพลิง และระบบตัดไฟ อัตโนมัติ โดยมีการตรวจสอบและทดสอบการใช้งานเป็นประจำ นอกจากนี้ยังมีการฉีดพ่นเพื่อป้องกัน ปลวกแมลงต่างๆ ซึ่งปัจจุบันบริการรับฝากเอกสารได้รับรองมาตรฐานคุณภาพ ISO 9001:2008 รวมถึง พัฒนางานฝ่ายตลาดและลูกค้าสัมพันธ์ โดยพบปะลูกค้าอย่างใกล้ชิดทั้งก่อนและหลังการขาย เพื่อ สอบถามความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำปัญหาและสิ่งที่ผิดพลาดมาแก้ไขอย่าง ต่อเนื่อง

## 4. ปัจจัยความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

#### 4.1.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงด้านรูปแบบการจัดเก็บเอกสาร

การพัฒนาอย่างต่อเนื่องทางเทคโนโลยีทำให้ปัจจุบันต้นทุนในการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์มีค่าบริการที่ค่อนข้างถูกลง หลายบริษัทสามารถจัดเก็บเอกสารให้อยู่ในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้โดยสะดวก อีกทั้งยังง่ายต่อการจัดเก็บและสืบค้นมากกว่าการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบเดิม ซึ่งหากผู้ฝากเอกสารเปลี่ยนมาใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บเอกสารมากขึ้น จะทำให้ระดับความต้องการฝากเอกสารในคลังเอกสารลดลง และผู้เช่าตามสัญญาเช่าอาจได้ส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์จากการประกอบกิจการ โดยอาจส่งผลกระทบต่อให้ไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามสัญญาเช่า และจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้อย่างแน่นอน

อย่างไรก็ตาม การใช้บริการคลังเอกสารยังคงเป็นที่ต้องการของกลุ่มบริษัทในประเทศไทย ด้วยกฎเกณฑ์ภายในของบริษัทต่างๆ เช่น สถาบันการเงินบางแห่ง กำหนดให้มีการจัดเก็บเอกสารบางประเภทในรูปแบบต้นฉบับกระดาษ อาทิเช่น เอกสารทางบัญชี เอกสารทางการเงิน เอกสารนิติกรรมต่างๆ ตลอดจนเอกสารอื่นๆ ที่มีความสำคัญทางกฎหมายและภาษีอากร เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการตรวจสอบ กำกับดูแล และสืบค้นตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนั้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จึงกำหนดให้มีการจัดเก็บรักษาเอกสารดังกล่าว เพื่อการตรวจสอบอย่างน้อย 5-10 ปี หรือเป็นไปตามนโยบายของแต่ละบริษัทก่อนที่จะถึงช่วงที่กำหนดทำลายเอกสาร ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ.2544 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551 จะอนุญาตให้ใช้ข้อมูลที่จัดเก็บรักษาข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ถือว่าได้มีการนำเสนอหรือเก็บรักษาเป็นเอกสารต้นฉบับตามกฎหมายแล้ว ผู้ใช้บริหารต่างๆ ยังเล็งเห็นความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับกระดาษ เพราะสามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้โดยไม่ต้องผ่านกระบวนการตรวจสอบที่ซับซ้อน เพื่อรับรองความสมบูรณ์ของเอกสารดังเช่นเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ (ภายใต้ประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดทำหรือแปลงเอกสารและข้อความให้อยู่ในรูปแบบของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2553) เพื่อลดความเสี่ยงที่เอกสารอิเล็กทรอนิกส์นั้นอาจไม่สามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการพิสูจน์องค์ประกอบสำคัญในเอกสาร เช่น ลายเซ็น และตราประทับ และอาจถูกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้โดยง่ายหากมีการรักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอ รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีในอนาคต ทำให้เอกสารที่จัดเก็บเหล่านั้นอาจนำไปเรียกใช้อีกครั้งได้ยากขึ้น

#### 4.1.2 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้ง แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ก็อาจจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ และทรัพย์สินของผู้ใช้บริการคลังเอกสาร ถึงแม้ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์จะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากวินาศภัย(ไม่รวมการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกอย่างเพียงพอ และเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่ตลอดเวลา แต่การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ขึ้นใหม่หรือการซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหายหนัก อาจมีภาระค่าใช้จ่ายสูง และใช้ระยะเวลาในการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวนาน อาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้โดยมีนัยสำคัญตลอดช่วงระยะเวลาดังกล่าว และมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

#### 4.1.3 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินและอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

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

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

#### 4.1.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

#### 4.1.5 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด โดยการที่มีจำนวนผู้ประกอบการให้บริการเช่าคลังเอกสารในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น มีการแข่งขันสูงขึ้น จนอาจจะส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ธุรกิจการให้บริการคลังเอกสาร เป็นธุรกิจที่มีสิ่งกีดขวางการเข้ามาของคู่แข่งรายใหม่ (barrier to entry) ค่อนข้างสูง เพราะธุรกิจดังกล่าว ต้องอาศัยทักษะความเชี่ยวชาญการบริหารจัดการด้านคลังเอกสารเฉพาะทาง และขึ้นอยู่กับความได้เปรียบด้านพื้นที่เพื่อใช้เป็นคลังเอกสาร ทำให้ปัจจุบันยังไม่มีผู้ประกอบการรายใหม่ที่ไม่มีที่ดินสะสมเข้ามาในอุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสาร ส่งผลให้คู่แข่งรายใหม่ที่จะเข้ามาดำเนินธุรกิจคลังเอกสารมีค่อนข้างจำกัด

#### 4.1.6 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบ และการซ่อมแซมทรัพย์สินในกรณีปกติ รวมทั้งการปรับปรุง หรือการบำรุงรักษาและการซ่อมแซมทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการเสื่อมสภาพตามธรรมชาติ อายุการใช้งานของทรัพย์สินที่เพิ่มสูงขึ้น จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานให้เข้าพื้นที่ของอาคารคลังเอกสาร เนื่องจากกองทรัสต์ ได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการซ่อมบำรุงโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

นอกจากนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวยังคงถูกจำกัด เนื่องจากกองทรัสต์ยังคงมีสิทธิที่จะบังคับหลักประกันการเช่า หากผู้เช่าไม่รักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์พร้อมใช้งานได้ อีกทั้งกองทรัสต์จะทำการติดตามผลของการตรวจสอบอาคารอย่างใกล้ชิด เพื่อให้สามารถแก้ปัญหาได้โดยเร็วหากเกิดเหตุการณ์ผิดปกติต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์

แต่หากมีกรณีที่อาคารคลังเอกสารและทรัพย์สินอื่นๆ ที่กองทรัสต์ให้เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารคลังเอกสารและทรัพย์สินอื่นๆ ที่เช่าจากกองทรัสต์ได้ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กรณีที่เกิดความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนเกิดขึ้น กองทรัสต์จะนำค่าสินไหมทดแทนมาซ่อมแซมสินทรัพย์ที่เช่า จากที่ได้จัดให้มีการทำประกันวินาศภัยในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม และกองทรัสต์ยังได้จัดให้มีประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนมาใช้จ่ายในช่วงเวลาที่ต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน อีกทั้งกองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการกันสำรองค่าใช้จ่ายเพื่อการซ่อมแซมหรือปรับปรุงไว้ล่วงหน้า



#### 4.1.7 ความเสี่ยงเกิดจากการพึ่งพิงผู้เช่าทรัพย์สินเป็นหลัก

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าเหมาทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร อันเป็นธุรกิจที่มีผู้ประกอบการจำนวนไม่มากนัก และทรัพย์สินที่เป็นคลังเอกสารก็มีลักษณะเฉพาะ ต้องอาศัยชื่อเสียงและประสบการณ์ที่สั่งสมมานาน ร่วมกับการบริการและความชำนาญในการบริหารจัดการคลังเอกสารมาประกอบกันจึงจะสามารถให้บริการธุรกิจคลังเอกสารได้อย่างเต็มรูปแบบและเป็นที่น่าไว้วางใจแก่ลูกค้าผู้ฝากเอกสารอย่าง บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ดำเนินการอยู่ ด้วยข้อจำกัดดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์ต้องพึ่งพิง บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินเพื่อนำไปบริหารจัดการหาผลประโยชน์เป็นหลัก หากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ปฏิเสธที่จะไม่เช่าทรัพย์สินหรือไม่บริหารทรัพย์สินต่อไปอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้มีสัญญาเช่าระยะยาว ประมาณ 10 ปี 1 เดือน กับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว และเมื่อใกล้ครบกำหนดสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเจรจากับทางผู้เช่า เพื่อพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าไว้ล่วงหน้า หากกองทรัสต์ไม่สามารถตกลงเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสรรหาผู้เช่าใหม่ที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจคลังเอกสารหรือธุรกิจใกล้เคียงที่สามารถนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปดำเนินการจัดหาประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยการดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าหรือการสรรหาผู้เช่ารายใหม่จะยึดผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 4.1.8 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการพึ่งพาเทคโนโลยีที่ใช้ในคลังเอกสาร

เนื่องจากคลังเอกสารหมายเลข 52 ได้รับการติดตั้งอุปกรณ์จัดเก็บเอกสารอัตโนมัติที่มีมูลค่าสูงและใช้เทคโนโลยีเฉพาะทาง จำเป็นต้องอาศัยผู้มีความชำนาญและมีความรู้ในการบำรุงรักษาเครื่องจักรเป็นอย่างดีในการบำรุงรักษาและใช้งานเครื่องจักร การขาดผู้มีความรู้ในการควบคุมเครื่องจักรหรือบำรุงรักษาเครื่องจักรอาจส่งผลให้คลังเอกสารไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการซ่อมบำรุงทรัพย์สินตลอดระยะเวลาการเช่า โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าตกลงจะดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อยเหมาะสมกับการใช้งาน

อีกทั้งหากเกิดเหตุการณ์ที่อุปกรณ์จัดเก็บเอกสารบกพร่อง ชำรุด หรือเสียหายขึ้นจริง โดยที่มีได้เป็นความเสียหายที่เกิดจากวินาศภัยทั้งหมด โอกาสที่กองทรัสต์จะสูญเสียรายได้จากการให้บริการพื้นที่จะยังคงอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากกองทรัสต์จะยังได้รับค่าเช่าเหมาตามปกติ



#### 4.1.9 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการพึ่งพิงทางภาระจำยอมเพื่อใช้ในการเช่าออกทรัพย์สิน

การเช่าออกทรัพย์สินของกองทรัสต์ ต้องผ่านที่ดินของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และที่ดินส่วนบุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลธรรมดา ซึ่งทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และเจ้าของที่ดินส่วนบุคคลดังกล่าว ได้จัดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน ในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคโดยรอบทรัพย์สินของกองทรัสต์ หากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือเจ้าของที่ดินส่วนบุคคลดังกล่าว ไม่ดูแลที่ดินภาระทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม พร้อมใช้งานเป็นทางเข้าออกของโครงการ หรือดำเนินการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ของที่ดินภาระจำยอมดังกล่าว ย่อมอาจส่งผลให้เกิดอุปสรรคต่อการขนส่งกล่องเอกสารเพื่อเข้าเก็บในอาคารคลังเอกสารของกองทรัสต์ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญเสียโอกาสที่จะสร้างรายได้ได้อย่างเต็มที่ อีกทั้งในอนาคต หากกองทรัสต์ตัดสินใจจะขายทรัพย์สินของโครงการนี้ออกไป ผู้ที่สนใจจะซื้ออาจพิจารณาปรับลดราคาซื้อ เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถเชื่อมต่อถึงทางสาธารณะได้โดยตรง

อย่างไรก็ดี ตามสัญญาตกลงกระทำการที่ได้กำหนดให้บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินภาระทรัพย์สินดังกล่าว จะไม่เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินภาระจำยอมเว้นแต่ จะได้รับความเห็นชอบร่วมกันระหว่างบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และกองทรัสต์ อีกทั้งบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงจะดูแล ซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ดินภาระจำยอมให้อยู่ในสภาพที่ดี เพื่อที่กองทรัสต์จะได้ใช้ที่ดินภาระจำยอมดังกล่าว เช่า-ออกทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ ในอนาคตหากกองทรัสต์ตัดสินใจที่จะขายทรัพย์สินของโครงการออกไป ภาระจำยอมดังกล่าวย่อมติดไปกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะขายไปยังเจ้าของกรรมสิทธิ์รายใหม่ตามผลของกฎหมาย จึงทำให้เจ้าของกรรมสิทธิ์รายใหม่สามารถใช้ที่ดินภาระจำยอมดังกล่าว เพื่อเช่าออกทรัพย์สินได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย

#### 4.1.10 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

##### รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มมากขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบ หากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ค่าเช่าไม่เพิ่มขึ้นหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า อันจะกระทบกับรายได้ค่าเช่ารวมที่กองทรัสต์จะได้รับ ตามโครงสร้างรายได้ค่าเช่าที่กำหนดในสัญญาเช่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น

- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้ให้บริการด้านต่างๆ
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

## 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์

### 4.2.1 ความเสี่ยงจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่อาจไม่พบหรือไม่สามารถตรวจสอบได้จากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ได้แก่ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งบริษัทประเมินราคาและวิศวกร

### 4.2.2 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

#### 4.2.3 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทรัสต์ และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 4.2.4 ความเสี่ยงของการลงทุนของกองทรัสต์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทรัสต์และกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม(ถ้ามี) ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทรัสต์ และ/หรือ กองทุนรวมประเภทอื่นอาจมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ

#### 4.2.5 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สิน

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินได้ หากผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าว มีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ไม่ชำระค่าเช่า หรือ เลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทรัสต์ ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้

#### 4.2.6 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าหรือรายได้ค่าเช่าลดลงภายหลังครบอายุสัญญาเช่า

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าหรือได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าลดลง ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงอาจได้รับผลกระทบเนื่องจากผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับอาจลดลง

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน โดยกองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าเดิม และ/หรืออาจไม่ตกลงเงื่อนไขการเช่าที่ดีเทียบเคียงกับสัญญาเช่าในปัจจุบันได้

#### 4.2.7 ความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายปัจจุบัน และมีความจำเป็นต้องจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าระหว่างที่จัดหาผู้เช่ารายใหม่ นอกจากนี้ กรณีที่กองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ค่าเช่าที่เข้าทำสัญญาใหม่นั้นจะลดลง รวมถึงความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่ารายใหม่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับลดลง

#### 4.2.8 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของสัญญาเช่าภายหลังครบอายุสัญญาเช่า

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าในรูปแบบของค่าเช่าแบบคงที่ หากมีการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าที่ได้รับบางส่วนในรูปแบบของค่าเช่าที่แปรผันกับผลการดำเนินงานของคลังเอกสารของผู้เช่า อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการบริหารงานของผู้เช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีคลังเอกสารจำนวนมาก คลัง และคลังเอกสารเหล่านั้นผู้เช่าไม่ได้เช่าจากกองทรัสต์ทั้งหมด ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบเนื่องจากผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับอาจลดลง อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์สามารถกำหนดและกำกับดูแลให้ผู้เช่าวางระบบบริหารจัดการที่ดีเพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

#### 4.2.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย

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

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

#### 4.2.10 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์รับโอนสัญญาเช่า สัญญากระทำการ และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของ กองทุนรวม เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิด เหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะ บอกละสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ และ/หรือ ค่าเช่าที่ชำระไป แล้วก็ตาม (แล้วแต่กรณี) แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้รับ ผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับ ให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อ ศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยา ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดี ขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจ ประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยง ที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

#### 4.2.11 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

กรณีกองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยง เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ที่ปรับสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่ เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย ลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อบริหารความเสี่ยง ดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือ การขอขยายระยะเวลา การชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดย คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 4.2.12 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ส่วนหนึ่ง ขึ้นอยู่กับความสามารถ ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการดำเนินงาน การจัดหาประโยชน์และกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ และ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า การดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ให้ประสบผลสำเร็จ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### 4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

#### 4.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพ์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่สามารถประกันได้ว่า ความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการของกองทรัสต์

#### 4.3.2 ความเสี่ยงทางการเมือง

หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย อีกทั้ง อาจจะทำให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า สถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรืออนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์

#### 4.3.3 ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

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

#### 4.3.4 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น กรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทรัสต์

#### 4.3.5 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

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



#### 4.3.6 ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ค่าเช่าที่ได้รับ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป

#### 4.3.7 ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ที่กองทรัสต์ประกาศและเปิดเผยเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้ายเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์จะขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ การไหลเข้าออกของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ

ทั้งนี้ ข้อมูลที่กองทรัสต์ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ฉบับนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดว่ามีข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนที่ยังมีได้เปิดเผย

#### 4.3.8 กรณีมีการเลิกกองทรัสต์ เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์ อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

กรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์



#### 4.3.9 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่า โดยบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่า ราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินราคาหรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 4.3.10 ความเสี่ยงเพิ่มเติมอันเนื่องมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

นอกเหนือจากปัจจัยเสี่ยงที่ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้ว ในกรณีที่มีการลงทุนเพิ่มเติม ราคาของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายแก่ผู้ลงทุนอาจจะเท่ากับ หรือ สูงกว่า หรือต่ำกว่า มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ณ ขณะนั้น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ณ ขณะนั้น อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (Net Asset Value per Unit) เดิมปรับตัวลดลงได้

### 5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

### 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-

## 7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 7.1 หน่วยทรัสต์

#### 7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

|                                            |            |                   |
|--------------------------------------------|------------|-------------------|
| จำนวนเงินลงทุนในโครงการ                    | 609.22     | ล้านบาท           |
| มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้                 | 7.4295     | บาทต่อหน่วยทรัสต์ |
| จำนวนหน่วยทรัสต์                           | 82,000,000 | หน่วย             |
| มูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | 7.7187     | บาท               |

#### 7.1.2 ราคาหลักทรัพย์

|                                                           |        |                   |
|-----------------------------------------------------------|--------|-------------------|
| ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561                          | 6.10   | บาทต่อหน่วยทรัสต์ |
| มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561                | 500.20 | ล้านบาท           |
| มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี                               | 28.29  | ล้านบาท           |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2560 | 632.39 | ล้านบาท           |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | 632.94 | ล้านบาท           |

#### 7.1.3 การลดทุนชำระแล้ว

| ครั้งที่ | เหตุของการลดทุน                                          | จำนวนเงิน  |             | วันที่         |                |
|----------|----------------------------------------------------------|------------|-------------|----------------|----------------|
|          |                                                          | บาท        | บาทต่อหน่วย | ปิดสมุดทะเบียน | เฉลี่ยเงิน     |
| 1        | กองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือจาก<br>ค่าเช่าค้ำรับของกองทุนรวม | 22,238,400 | 0.2712      | 14 มีนาคม 2561 | 29 มีนาคม 2561 |

## 7.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

### 7.2.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561

| ลำดับ | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่                 | จำนวนหน่วยทรัสต์ | ร้อยละ |
|-------|-----------------------------------|------------------|--------|
| 1     | บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) | 12,300,000       | 15.00  |
| 2     | บริษัท กิจกมลสุโกศล จำกัด         | 1,787,400        | 2.18   |
| 3     | นางกมล ปิณฑิมาสวัสดิ์             | 1,500,000        | 1.83   |
| 4     | นางปัทมา เลี้ยววงษ์               | 1,010,000        | 1.23   |
| 5     | น.ส. ปณตพร ศรีสิทธิพจน์           | 1,000,000        | 1.22   |
| 6     | น.ส. นุชดา ศรีสิทธิพจน์           | 1,000,000        | 1.22   |
| 7     | นางวิไลวรรณ ฉัตรอมรวงศ์           | 857,500          | 1.05   |
| 8     | นายจิรศักดิ์ เลี้ยววงษ์           | 794,000          | 0.97   |
| 9     | นายเกรียงชัย ประสงค์สุกาญจน์      | 785,000          | 0.96   |
| 10    | นางนุต ศรีสิทธิพจน์               | 670,000          | 0.82   |
|       | รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก           | 21,703,900       | 26.48  |
|       | ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น             | 60,296,100       | 73.52  |
|       | รวม (Total)                       | 82,000,000       | 100    |

### 7.2.2 ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ (ถือหุ้นรายไตรมาสตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน) ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561

| ลำดับ | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่                 | จำนวนหน่วยทรัสต์ | ร้อยละ |
|-------|-----------------------------------|------------------|--------|
| 1.    | บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) | 12,300,000       | 15     |
|       | รวม (Total)                       | 12,300,000       | 15     |

### 7.2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

### 7.3 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

#### 7.3.1 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี

เว้นแต่ กรณีกองทรัสต์มีการเพิ่มทุน และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

2) ในกรณีที่กองทรัสต์ มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

3) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

4) ในกรณีที่กองทรัสต์ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในวันถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

### ขั้นตอนและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นบริษัทที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นบริษัทที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัทของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัทเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นบริษัทของผู้ถือหุ้นบริษัทแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นบริษัทของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นบริษัทเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัทตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน

#### 7.3.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นบริษัทของผู้ถือหุ้นบริษัทแต่ละราย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทที่ถือหุ้นบริษัทเกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทรายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นบริษัท

#### 7.3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท รอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 13 ธันวาคม 2560 (วันที่กองทรัสต์จัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

| ครั้งที่ | รอบผลการดำเนินงาน            | อัตราประโยชน์ตอบแทน<br>(บาทต่อหน่วยทรัสต์) | วันที่จ่ายประโยชน์<br>ตอบแทน |
|----------|------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|
| 1        | 19 ธันวาคม – 31 ธันวาคม 2560 | 0.0138                                     | 29 มีนาคม 2561               |
| 2        | 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2561  | 0.2633                                     | 7 กันยายน 2561               |
| 3.       | 1 กรกฎาคม – 31 ธันวาคม 2561  | 0.2625                                     | 29 มีนาคม 2562               |

## 8. โครงสร้างการจัดการ

### 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 8.1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

|                              |                                                                                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อบริษัท                   | บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด                                                 |
| ที่ตั้งบริษัท                | 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร                   |
| วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท | 29 กันยายน 2560                                                                       |
| เลขทะเบียนบริษัท             | 0105560165432                                                                         |
| ทุนจดทะเบียน                 | 10,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)                 |
| ลักษณะการประกอบธุรกิจ        | ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager) |
| โทรศัพท์                     | 02-318-5514-5                                                                         |
| โทรสาร                       | 02-318-3490-1                                                                         |
| เว็บไซต์                     | www.sstrm.co.th                                                                       |
| อีเมล                        | info@sstrm.co.th                                                                      |

#### 8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

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

### กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีผู้แทนเข้ามาเป็นกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งได้จัดส่งบุคลากรเข้าปฏิบัติงานแทนในฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน ซึ่งถือเป็นฝ่ายงานหลักของผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากอยู่ระหว่างสรรหาบุคลากรในตำแหน่งงานดังกล่าว

#### 8.1.3 โครงสร้างจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท กรรมการผู้จัดการ และฝ่ายงานต่างๆ ดังนี้



หมายเหตุ <sup>6)</sup> ได้รับการแต่งตั้ง(ชั่วคราว) เป็นผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2561 แทน นางสาวลิลาวรรณ วัตจิง ซึ่งพ้นสภาพการเป็นพนักงาน

## รายชื่อและประวัติคณะกรรมการบริษัท

| ชื่อ                                   | ประวัติการศึกษา                                                                                                                                                                                                                                                                                              | การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| นายสุกฤษดิ์ สุขะนิษฐ์<br>ประธานกรรมการ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจการตลาด มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต การตลาด การเงิน และธุรกิจระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัยไมอามี ประเทศสหรัฐอเมริกา</li> <li>- Director Accreditation Program (50/2006) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรรมการบริษัท /ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ บมจ. ทรัพย์ศรีไทย</li> <li>- กรรมการบริหาร บจ. รวมศุภกิจ</li> <li>- กรรมการ บจ. เอส เอส ที คลังสินค้า</li> <li>- ประธานกรรมการบริหาร บมจ. มัดแมน</li> <li>- ประธานกรรมการ บจ. เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย)</li> <li>- ประธานกรรมการ บจ. โกลเด้น โดนนัท (ประเทศไทย)</li> <li>- กรรมการ บจ. โกลเด้น สกู๊ป</li> <li>- กรรมการ บจ. เกรฮาร์ด</li> <li>- กรรมการ บจ. เกรฮาร์ด คาเฟ่</li> <li>- กรรมการ บจ. ทินบารอน</li> <li>- กรรมการ Mudman International Limited</li> </ul> |
| นายปิลัญชัย ประดับพงศ์<br>กรรมการ      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> <li>- ประกาศนียบัตรชั้นสูงทางบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</li> <li>- Director Accreditation Program (49/2005) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรรมการบริษัท / รองประธานกรรมการบริหาร บมจ. ทรัพย์ศรีไทย</li> <li>- กรรมการ บจ. เอส เอส ที คลังสินค้า</li> <li>- กรรมการ บมจ. มัดแมน</li> <li>- กรรมการ บจ. เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย)</li> <li>- กรรมการ บจ. โกลเด้น โดนนัท (ประเทศไทย)</li> <li>- กรรมการ บจ. โกลเด้น สกู๊ป</li> <li>- กรรมการ Mudman International Limited</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
| นางสุรางค์ จันทรสภาพ<br>กรรมการอิสระ   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริหารธุรกิจบัณฑิต แขนงวิชาบริหารธุรกิจ วิชาเอก การตลาด มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>- ปริญญาบริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต วิชาเอกธุรกิจระหว่างประเทศ University of Hartford</li> </ul>                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้จัดการทั่วไป - ฝ่ายการจัดการการขนส่งสินค้า บริษัท หยั่ง กี้ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



## รายชื่อและประวัติผู้บริหาร

| ชื่อและตำแหน่ง                                                                      | ประวัติการศึกษา                                                                                                                                                   | ประสบการณ์ทำงาน                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา</b><br>กรรมการผู้จัดการ                                  | - บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยราชภัฏราชนครินทร์                                                                                                   | - โรงแรมวิสมายา สุวรรณภูมิ บริษัท รวมศุภกิจ จำกัด<br>ตำแหน่ง ผู้จัดการทั่วไป (2556 - ก.ย. 2560)                    |
| <b>นายเอก เศรษฐบุตร</b><br>ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและ<br>อสังหาริมทรัพย์           | - บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต<br>วิชาเอกการจัดการทั่วไป<br>มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ<br>- บริหารธุรกิจบัณฑิต แขนงวิชา<br>บริหารธุรกิจ วิชาเอกการตลาด<br>มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ | - บริษัท รวมศุภกิจ จำกัด<br>ตำแหน่ง ผู้จัดการทั่วไป (2554 - ก.ย. 2560)                                             |
| <b>นางพิรญา รัตนพิศิษฐ์</b><br>ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน                         | - นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัย<br>รามคำแหง                                                                                                                         | - บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)<br>ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายคลังเอกสาร สาย<br>งานการตลาด (2556 - ก.ย. 2560) |
| <b>นายอภิชาติ รุ่งพิริยะเดช</b><br>ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ<br>และบริหารความเสี่ยง | - วิทยาศาสตร์บัณฑิต คณะ<br>เศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ<br>วิชาเอกบัญชี<br>มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์                                                                   | - บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)<br>ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายคลังสินค้า<br>(2559 - ก.ย. 2560)                |
| <b>นางอรนุช คงกัน</b><br>ผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการ<br>ปฏิบัติงาน                     | - ปริญญาโท สาขาการจัดการ<br>Hawaii Pacific University                                                                                                             | - บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)<br>ตำแหน่ง รองผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ<br>(2560 – ปัจจุบัน)                     |

#### 8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไป

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- 3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- 4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัท ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท
- 5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัท มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- 7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

- 8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ระเบียบและกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

#### หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

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

#### หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนและดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
- 3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง

- 4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- 6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- 7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

#### หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 3) จัดทํางบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

### การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์

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

### การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

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

#### ฝ่ายพัฒนารูปร่างและอสังหาริมทรัพย์

- 1) จัดทำโครงสร้างเงินทุนและการจัดหาเงินทุน

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

#### ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

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

ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง

- 1) ให้ความรู้คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่างๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- 2) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 3) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัท และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
- 5) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
- 6) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเพื่อให้การปฏิบัติงานของบุคลากรและฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
- 7) ดำเนินการให้มีการตรวจสอบภายใน ทั้งในระดับทรัพย์สิน และในระดับกองทรัสต์ เป็นรายปีหรือเมื่อกรรมการอิสระเห็นสมควร เพื่อตรวจสอบและสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์
- 8) ประสานงานกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการจัดการกับข้อพิพาท

### ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- 1) พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
  - 2) คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ งบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
  - 3) จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่าให้มีประสิทธิภาพ จัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ และติดตามผลการดำเนินงานจริงของทรัพย์สิน จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่ยู่นอกงบประมาณประจำปี (รายจ่ายนอกงบประมาณ) ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - 4) จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมายและประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
  - 5) จัดทำการยื่นคำขออนุญาตยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมายและประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
  - 6) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข
- ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่างๆ เห็นสมควร ผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่างๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้

#### 8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

- (ก) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้
  - (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์



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

## (ข) วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- (1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ (ก) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนดไว้ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ (ก)(2)วรรคแรก ให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อดังกล่าว และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยเหตุตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

## (ค) การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์มีเวลาไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 8.2 ทรัสต์

## 8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

|                              |                                                                                                      |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อบริษัท                   | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด                                                              |
| ที่ตั้งบริษัท                | เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนน<br>พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร |
| วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท | 19 มีนาคม 2535                                                                                       |
| เลขทะเบียนบริษัท             | 0105535050244                                                                                        |
| ทุนจดทะเบียน                 | 105,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 10,500,000 หุ้น มูลค่าที่<br>ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)                         |
| ประเภทธุรกิจ                 | การประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการลงทุน<br>รวมถึงการประกอบธุรกิจทรัสต์                      |
| โทรศัพท์                     | 02 659 8888                                                                                          |
| โทรสาร                       | 02 659 8860                                                                                          |
| เว็บไซต์                     | www.one-asset.com                                                                                    |
| อีเมลล์                      | reittrustee@one-asset.com                                                                            |

## 8.2.2 โครงสร้างการถือหุ้น

| ลำดับ | รายชื่อ                                                          | จำนวนหุ้นที่ถือ<br>(หุ้น) | สัดส่วน<br>(ร้อยละ) |
|-------|------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| 1     | บริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) <sup>7)</sup> | 10,410,251                | 99.15               |
| 2     | นายวong ไซ ฮัง                                                   | 25,000                    | 0.24                |
| 3     | นางสาวจันทร์เพ็ญ ชูวงศ์                                          | 11,381                    | 0.11                |
| 4     | นางสาวอุมพร แผ้วรคุณ                                             | 9,574                     | 0.09                |
| 5     | นางสาวพรอุมมา เทวาทดี                                            | 9,041                     | 0.09                |
| 6     | นางสาวอรนุช อัสวปรีชา                                            | 6,919                     | 0.07                |
| 7     | นางสาวเบญจมาศ สุริยาเดช                                          | 6,028                     | 0.06                |
| 8     | นายวิญญู ศรีวิริยานนท์                                           | 4,960                     | 0.05                |
| 9     | นางสาวสะการะ ชาติสุทธิพันธุ์                                     | 3,254                     | 0.03                |
| 10    | นายสุนทร ธรรมเสตุ                                                | 3,165                     | 0.03                |
|       | รวม                                                              | 10,489,573                | 99.90               |

หมายเหตุ: <sup>7)</sup> KGI Asia (Holdings) Pte. Ltd. เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยตรงของบริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นในบริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 34.97 โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลทั่วไปของบริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)

## 8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของทิสิต

ทิสิตต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยใช้ความรู้ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทิสิตอย่างเป็นธรรม มีการบริหารจัดการและควบคุมดูแล การปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ ตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันนั้นพึงกระทำเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทิสิตโดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทิสิต ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันดังต่อไปนี้

- 1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทิสิตมีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทิสิต ให้ทิสิตดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทิสิต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (ข) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ 1(ก) ข้างต้น ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์
- 2) ทรัสต์ตกลงมอบหมายการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- เว้นแต่ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- 3) ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์
- ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันรวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- 4) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 3 ข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- (ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- (ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์

- (ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้ความหมายรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- 5) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 3 ข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- 6) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (ก) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
- (ข) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (ค) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุน รวมถึงการติดต่อประสานงาน การให้ข้อมูล การยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมาย ดำเนินการได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมายดังกล่าวอาจมอบอำนาจวงให้บุคคลอื่นรับดำเนินการดังกล่าวได้โดยเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

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

ในการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
  - การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
  - การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป
- 7) ทรัสต์มีหน้าที่ในการตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 8) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไป
- (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

- (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

- 9) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- 10) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- 11) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- 12) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- 13) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



- 14) ทริสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทริสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทริสต์ ในรายงานประจำปีของกองทริสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทริสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทริสต์ โดยทริสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทริสต์ในการบริหารจัดการกองทริสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทริสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทริสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทริสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทริสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- 15) ทริสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์และมูลค่าหน่วยทริสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทริสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
- 16) ทริสต์มีหน้าที่แยกงบการเงินของกองทริสต์ออกจากงบการเงินของกองทริสต์อื่น หรือของทริสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทริสต์
- 17) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทริสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้
  - (ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทริสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทริสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทริสต์ตั้งอยู่
  - (ข) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิมและการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
  - (ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทริสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (ง) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (จ) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (ฉ) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- (ช) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
  - (2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (ซ) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

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

ทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมก็ได้

### 8.3 ข้อมูลบุคคลที่เกี่ยวข้อง

#### 8.3.1 ผู้สอบบัญชี

|               |                                                                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อบริษัท    | บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด                                                                                |
| ที่ตั้งบริษัท | 503/31 อาคารเค.เอส.แอล.ทาวเวอร์ ชั้นที่ 18 (เอ) ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 |
| โทรศัพท์      | 02-642-6172-4                                                                                            |

#### 8.3.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

|               |                                                                                                   |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อบริษัท    | บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด                                                    |
| ที่ตั้งบริษัท | เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 |
| โทรศัพท์      | 02-009-9000                                                                                       |

## 8.3.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

|               |                                                                                                           |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อบริษัท    | บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด                                                             |
| ที่ตั้งบริษัท | เลขที่ 65/192 ชั้น 23 อาคารชานาญ เพ็ญชาติ บิเนส เซ็นเตอร์ ถนน<br>พระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 |
| โทรศัพท์      | 02-643-8223                                                                                               |

## 9. การกำกับดูแลกิจการ

## 9.1 นโยบายการกำกับดูแลองค์กร

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

## 9.2 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่นที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

โดยคณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

### 9.2.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

#### หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัท

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- 2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 3) รายงานผลประกอบการของบริษัท ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- 4) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- 5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 6) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัท แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- 7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
- 8) ให้ความเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- 9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริษัทเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- 11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์

- 1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่างๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ 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 หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 18) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

- 20) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 21) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

## 9.2.2 กรรมการอิสระ

### บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัท อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัท ในการจัดทำงบการเงินของบริษัท และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- 5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร



### คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณ์อย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

ทั้งนี้ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษา กฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจาก บริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ (4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉลหรือทุจริต

- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

- 1) กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของบริษัท
- 2) พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
- 3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของบริษัท
- 4) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัท และประเมินผลงานบุคลากรของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) พิจารณาอนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 6) พิจารณาอนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น
- 7) เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
- 9) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

- 10) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัท ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

### 9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

#### 9.3.1 ข้อกำหนดการประชุม

บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณารับทราบในเรื่องต่างๆ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทและของกองทรัสต์เป็นอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) เรื่องที่กำหนดให้มีการนำเข้าสู่ประชุมของผู้จัดการ
  - ก) วาระพิจารณารับทราบ เช่น ผลประกอบการของกองทรัสต์ ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้น เหตุอันใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่เกี่ยวข้อง
  - ข) วาระพิจารณาอนุมัติ เช่น งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้น แนวทางในการดำเนินการต่อข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์อื่นใดให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

## 2) องค์ประชุมและออกเสียงลงมติ

องค์ประชุมและออกเสียงลงมติ ต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุม คณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่ประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

### 9.3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ

สำหรับการทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการลง อสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2561 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ครั้งที่ประชุม | วันที่ประชุม | วาระการประชุม                                                                                                                                                               | มติที่ประชุมและเหตุผลของการตัดสินใจ                                                                                                                                                  |
|----------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/2561         | 28 ก.พ. 61   | 1. พิจารณออนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560) และกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน | <u>มติที่ประชุม:</u> อนุมัติ<br><u>เหตุผล:</u> เนื่องจากกองทรัสต์มีกำไรสุทธิของรอบระยะเวลาดังกล่าว                                                                                   |
|                |              | 2. พิจารณออนุมัติลดทุนชำระแล้ว ครั้งที่ 1                                                                                                                                   | <u>มติที่ประชุม:</u> อนุมัติ<br><u>เหตุผล:</u> เนื่องจากกองทรัสต์มีกระแสเงินสดที่เกิดจากการชำระค่าเช่าที่ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวมตามเงื่อนไขของการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ |
|                |              | 3. พิจารณออนุมัติกำหนดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามัญประจำปี 2561 ของกองทรัสต์ และวาระการประชุม                                                                         | <u>มติที่ประชุม:</u> อนุมัติ<br><u>เหตุผล:</u> เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง                                                                         |

| ครั้งที่ประชุม | วันที่ประชุม | วาระการประชุม                                                                                                                                                              | มติที่ประชุมและเหตุผลของการตัดสินใจ                                                                |
|----------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2/2561         | 10 ส.ค. 61   | 1. พิจารณานุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ผลการดำเนินงานตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2561) และกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน | <u>มติที่ประชุม:</u> อนุมัติ<br><u>เหตุผล:</u> เนื่องจากกองทรัสต์มีกำไรสุทธิของรอบระยะเวลาดังกล่าว |

#### 9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัทเป็นสัดส่วนชัดเจน โดยกำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน และการป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ดังนี้

- ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสารและจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยต้องมีการจัดทำบัญชีและจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้
  - การจัดตั้งกองทรัสต์ หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
  - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
  - การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
  - การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
  - การดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก

2. จัดให้มีระบบ Chinese Wall เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ได้แก่
  - 1) กำหนดบุคคลที่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและรับทราบข้อมูลภายใน (Access Person) ได้แก่
    - 1.1) บุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาหรือตัดสินใจลงทุน และ/หรือวิเคราะห์ และ/หรือเสนอแนะเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หลักของกองทรัสต์
    - 1.2) บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้าถึงข้อมูลภายในที่ไม่ได้เปิดเผยเป็นการทั่วไป เช่น ข้อมูลทางการเงิน การดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาท เป็นต้น  
ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงจะดำเนินการปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบันทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน
  - 2) บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) อาจเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน หรือบุคคลอื่นจากภายนอก โดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงจะกำหนดให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของบริษัท โดยเคร่งครัดและอนุญาตให้เข้าถึงได้เฉพาะข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้ปฏิบัติงาน โดยไม่มีลักษณะงานหรือตำแหน่งงานที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
    - 2.1) บริษัทจะจัดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) มีรหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และสถานที่จัดเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของตนแยกต่างหากจากกัน
    - 2.2) บริษัทจะจัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ และบริษัทจะควบคุมมิให้มีการรั่วไหลของข้อมูลสำหรับข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสาร
3. คณะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รายงานให้ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงทราบถึงการถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัท บริหารจัดการที่ตนเองและบุคคลที่เกี่ยวข้องถืออยู่ โดยแจ้งปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันต่อบริษัท ทุกสิ้นไตรมาส ทั้งนี้ ห้ามคณะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลนั้นที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ทำการซื้อขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัท บริหารจัดการ ไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผ่านนายหน้า ในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนอยู่ ในการนี้ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงอาจดำเนินการสุ่มตรวจประวัติการซื้อขายหลักทรัพย์ของบุคคลดังกล่าว และผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัยตามนโยบายของบริษัท

4. แนวทางดำเนินการ เพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืน ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางดำเนินการสำหรับกรณีข้างต้นดังนี้
  - 1) รวบรวม และประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่จะต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ซึ่งในเบื้องต้นได้แก่ หลักทรัพย์ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทบริหารจัดการ รวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่หลักทรัพย์ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว
  - 2) ประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัททราบถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว (Blackout Period) ในกรณีที่บริษัทจะมีการเปิดเผยข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ตามกำหนดระยะเวลาที่ต้องเปิดเผย เช่น การเปิดเผยงบการเงินของกองทรัสต์ หรือระหว่างที่บริษัทอยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จะเข้าทำรายการที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราว เช่น การเข้าลงทุนในสินทรัพย์ใหม่ จะไม่มีการประกาศระยะเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ (Blackout Period) ดังกล่าว เพื่อมิให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องทราบว่าจะมีการเข้าทำรายการ
  - 3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน จะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามข้อ 1) ข้างต้นของตนเอง รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง ตามแบบแจ้งข้อมูลการถือครองของหลักทรัพย์ของบริษัท เมื่อเริ่มเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท และรายงานให้ทราบทุกครั้งเมื่อสิ้นไตรมาส
  - 4) ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง อาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขายเพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่บริษัทมีโอกาสดำเนินการได้รับข้อมูลภายในของบริษัท ผู้ถือหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับบริษัทผู้ถือหลักทรัพย์นั้นๆ
  - 5) ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง จะมีมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัท รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์



## 9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

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

### ขั้นตอนในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์จัดทำการศึกษาเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน ภายใต้แผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุน รวมถึงความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้งรายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และเมื่อกรรมการผู้จัดการพิจารณาว่ามีความเหมาะสมนำลงทุน และสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้น ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาคัดกรองทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - 1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โดยหากเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ จัดเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง
    - (1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3ก.
    - (2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3ก.
  - 1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ บริษัท และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- 1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบต่อความอยู่รอดของกองทรัสต์
- 2) หากได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท บริษัทจะมีการจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการศึกษาในประเด็นต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน และประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่างๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้อง และเพียงพอ
- 3) เมื่อพิจารณาข้อมูลผลการศึกษาเชิงลึกตามข้างต้นแล้ว และฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาข้อมูลก่อนการดำเนินการตามกระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุน และ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม

เมื่อฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) เสร็จสิ้นแล้ว และคณะกรรมการบริษัท เห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - 1.1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการส่งรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้นให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
    - (2) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย
  - 1.2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุนในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
  - 1.3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้
    - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
    - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
    - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
    - (4) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

- 1.4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- 2) นอกจากนี้ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) บริษัทจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - 2.1) ในด้านสาระของรายการพิจารณาว่าเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
    - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
    - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
    - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
    - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
    - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
  - 2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
    - (1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท
      - ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
      - ข. พิจารณาเสนอขออนุมัติตามขนาดรายการดังต่อไปนี้
        - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
        - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
        - ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว

- (2) กรณีเจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เมื่อพิจารณาขนาดรายการและดำเนินการตามข้อ (1) ข้างต้นแล้ว จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้เพิ่มเติมด้วย
- ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ข. พิจารณาเสนอขออนุมัติตามขนาดรายการดังต่อไปนี้
- ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าไม่ถึง 20 ล้านบาท หรือไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
  - ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ บริษัท จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง
  - ในกรณีที่ มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว
- 3) ในกรณีที่ ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

### กระบวนการในการสรรหาผู้เช่า

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยในการพิจารณาทำสัญญากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ครั้งแรก หรือทำสัญญากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รายใหม่นั้น บริษัทฯ จะพิจารณาและดำเนินการตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- 1) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะตรวจสอบคุณสมบัติของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยพิจารณาจากคุณสมบัติเบื้องต้น โดยอย่างน้อยต้องมีบุคลากรและทีมงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่เป็นผู้มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ (เช่น ด้านการตลาด การจัดหาผู้รับบริการ การดูแลและซ่อมบำรุงรักษาความมั่นคงและปลอดภัยของอาคารและอุปกรณ์ การบริหารจัดการทางการเงินเพื่อหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายจากการให้เช่า เป็นต้น) และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวและเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะประเมินคุณสมบัติของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามแบบประเมินที่บริษัทกำหนด โดยผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีคุณสมบัติผ่านเกณฑ์ตามแบบประเมินที่บริษัทกำหนดเท่านั้น ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีการทบทวนคุณสมบัติของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ตามแบบประเมินที่บริษัทกำหนด
- 2) ในกรณีที่ผู้เสนอเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มากกว่า 1 ราย ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยเปรียบเทียบคุณสมบัติต่าง ๆ เช่น อัตราค่าเช่า ความสามารถในการปฏิบัติงาน โครงสร้างค่าเช่า ชื่อเสียง และฐานะการเงิน เป็นต้น
- 3) เมื่อฝ่ายบริหารทรัพย์สินสรุปผลการคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีคุณสมบัติตามที่บริษัทกำหนด ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะเสนอผลสรุปการคัดเลือกพร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามแบบประเมินที่บริษัทกำหนด และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่ออนุมัติ
- 4) กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอัตราเช่าที่คาดว่าจะได้รับตามข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารทรัพย์สิน เมื่อกรรมการผู้จัดการพิจารณาแล้วว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสมในการเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กรรมการผู้จัดการจะให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งอนุมัติและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

- 5) คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาคุณสมบัติและความเหมาะสมในการเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จากข้อมูลที่ได้รับจากกรรมการผู้จัดการและฝ่ายบริหารทรัพย์สินเพื่อดำเนินการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงในการอนุมัติการคัดเลือกผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และเสนอให้ทรัสต์ให้ความเห็นชอบต่อไป ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทไม่อนุมัติ คณะกรรมการบริษัทจะแจ้งให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและกรรมการผู้จัดการทราบเพื่อดำเนินการพิจารณาและนำเสนอผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รายใหม่

## 9.6 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำทรัพย์สินหลักให้เข้าแก่ผู้เช่าเหมา เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากาเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักและการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลัก
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำหรือมอบหมายให้ผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Insurance All Risk) โดยมีวงเงินประกันไม่น้อยกว่าราคาประเมินต้นทุนทดแทนที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Replacement Cost) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (เช่น ครอบคลุมาาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึง โครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า ทรัพย์สินภายในสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น) คืนกลับในสภาพที่เหมาะสม และประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัท เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)

- 6) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

#### 9.7 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

##### 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee)

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

##### 2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

| ค่าธรรมเนียมในการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์<br>(Acquisition/Disposal Fee) |                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| (1) กรณีได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์                | ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์     |
| (2) กรณีได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบุคคลอื่น                                                 | ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์     |
| (3) กรณีจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์                                         | ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ |

#### 9.8 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

บริษัทโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงจะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุนทราบอย่างเป็นธรรมถึงส่วนได้เสีย หรือการได้รับประโยชน์ของบริษัท และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทจากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ตามลักษณะดังนี้

1. เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรม ได้แก่ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์



2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน หรือตามกฎหมายเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ยังตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

|                                    | ประเภทข้อมูล                                                                                                                                                                                                                                                                          | ระยะเวลาที่ต้องเปิดเผย                                                                                                                          |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| การรายงานข้อมูลตามรอบระยะเวลาบัญชี | <ul style="list-style-type: none"> <li>มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์</li> </ul>                                                                                                                                                                         | ภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส                                                                                                     |
|                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>งบการเงิน               <ul style="list-style-type: none"> <li>- รายไตรมาส (สอบทาน)</li> <li>- ประจำปี (ตรวจสอบ)</li> </ul> </li> <li>รายงานวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ(Interim Management Discussion and Analysis)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 45 วัน นับแต่สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี</li> <li>- 2 เดือนนับแต่สิ้นรอบปี</li> </ul>                         |
|                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>รายงานความคืบหน้าโครงการลงทุน               <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่แล้วเสร็จ</li> <li>- กรณีแก้ไขการลงทุนในทรัพย์สินหลัก</li> </ul> </li> </ul>                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ภายใน 30 วัน นับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือน</li> <li>- นำส่งพร้อมงบการเงินรายไตรมาส</li> </ul> |
|                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          | 3 เดือน นับแต่สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี                                                                                                              |
|                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>รายงานประจำปี</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       | 120 วัน นับแต่สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี                                                                                                              |
|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| การรายงานข้อมูลตามเหตุการณ์        | <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อมูลที่ส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์</li> </ul>                                                                                                                                                                                                | เปิดเผยทันที                                                                                                                                    |
|                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อมูลที่ต้องเปิดเผย</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                | เปิดเผยภายใน 3 วันทำการ                                                                                                                         |
|                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อมูลที่เป็นหลักฐานอ้างอิง</li> </ul>                                                                                                                                                                                                         | นำส่งภายใน 14 วัน นับแต่เกิดเหตุการณ์                                                                                                           |

#### ช่องทางการเปิดเผยข้อมูล

- การรายงานผ่านตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นช่องทางหลักในการเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นทางการของกองทรัสต์เว็บไซต์ ([www.set.or.th](http://www.set.or.th))
- การรายงานสื่อสารผ่านสื่อ เว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ([www.sstrm.co.th](http://www.sstrm.co.th))

## 9.9 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- ก. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- ข. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
  - (1) เมื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งถือหุ้นรายไตรมาสรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
  - (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
  - (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

### การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่ำดังนี้

- ก. จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย
- ข. จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นรายไตรมาสล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

- (1) 14 วันในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
  - (2) 7 วันในกรณีอื่นนอกจาก (1)
- ค. ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ จากทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของหัวข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

ทั้งนี้ ในกรณีที่มิได้ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

#### **องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงจำนวน

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมีใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

#### **การดำเนินการประชุม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้**

- (ก) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม

- (ข) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (ก) แล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกครั้งก็ได้
- (ค) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (ก) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (ข) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณาให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)

#### ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้อำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอายุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

### วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

### วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

### มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
  - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
  - (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

- (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์
- (9) การเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการวางเงินมัดจำตามสัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าทำกับผู้เช่าเป็นหลักประกันประเภทอื่นนอกเหนือจากการวางเงินมัดจำดังกล่าวในรูปแบบของเงินสด

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

#### 9.10 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

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

ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาคัดเลือกและนำเสนอรายชื่อกรรมการผู้จัดการที่ได้รับการสรรหาเบื้องต้นให้ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงเป็นผู้ตรวจสอบคุณสมบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการจะต้องมีคุณสมบัติเบื้องต้นดังต่อไปนี้

- 1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ
- 2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา และ
- 3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการพิจารณาคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจขององค์การที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการดูแลจัดการของกองทรัสต์ การบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากกองทรัสต์ โดยเมื่อบุคลากรในตำแหน่งใดว่างลง กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาและดำเนินการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร และ/หรือ ผู้บริหาร เพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัท โดยมีคุณสมบัติและความเหมาะสมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บุคลากรดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติเบื้องต้นดังต่อไปนี้

- 1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจขององค์การที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน หรือสอดคล้องกับหน้าที่ และ/หรือ ความรับผิดชอบในสายงานของบริษัท
- 2) ในการคัดเลือกบุคลากรที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัสต์สินของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากกองทรัสต์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา และ
- 3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

รวมทั้ง ดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัท รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และอนุมัติการรับบุคคลดังกล่าวเข้าเป็นบุคลากรของบริษัทต่อไป

เมื่อมีการอนุมัติการเข้าเป็นกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคลากรของบริษัทแล้ว คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการตรวจสอบ ติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคลากรของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบ ดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการบริษัท จะจัดให้มีการตรวจสอบให้บริษัทมีบุคลากรครบถ้วนและมีความพร้อมเพื่อรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาที่บริษัทปฏิบัติหน้าที่โดยในกรณีที่บุคลากรที่รับผิดชอบในสายงานดูแลจัดการทรัสต์สินของกองทรัสต์หรือบุคลากรท่านอื่นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการคัดเลือกบุคลากรเข้ามาแทนที่บุคลากรที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

### 9.11 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ดังนี้

| รายการ                              | จำนวนเงิน (บาท) |
|-------------------------------------|-----------------|
| ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) | 320,000         |
| ค่าบริการอื่น (Non-audit Fee)       | 0               |

## 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและเล็งเห็นถึงความสำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทรัสต์ จึงดำเนินงานพัฒนากิจการบนพื้นฐานของการดำเนินธุรกิจที่มีคุณธรรม จริยธรรม มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ครอบคลุมทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสังคมตามนโยบายเดียวกับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

### 1. การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

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

### 2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องในด้านต่างๆ ทั้งคุณภาพชีวิต สิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย แรงงาน การจัดการด้านบัญชีและภาษีอากร ลิขสิทธิ์ และทรัพย์สินทางปัญญา การป้องกันจากการทุจริต รวมทั้งประกาศต่างๆ ของทางราชการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทและกองทรัสต์ นอกจากนี้กองทรัสต์มีกระบวนการและการกำหนดอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานอย่างชัดเจนและโปร่งใสเพื่อลดการใช้ดุลยพินิจของพนักงานในการแสวงหาผลประโยชน์



บริษัทมีการจัดทำนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อเป็นแนวปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเหมาะสม เป็นธรรม และเสมอภาค ไม่เรียก หรือไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตในทางการค้ากับคู่ค้า และไม่ใช้วิจารณ์ญาติหรือความสัมพันธ์ส่วนตัวเข้ามาตัดสิน เพื่อให้มั่นใจว่าคู่ค้าทุกรายของบริษัทได้รับความเป็นธรรมอย่างเท่าเทียมกัน ปฏิบัติตามสัญญาหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด

### 3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องของการเคารพสิทธิมนุษยชนและเคารพในศักดิ์ศรีส่วนบุคคล ความเป็นส่วนตัว และสิทธิของแต่ละบุคคลที่ได้มีปฏิสัมพันธ์ด้วยในระหว่างการปฏิบัติหน้าที่ และไม่กระทำการใดๆ หรือส่งเสริมให้มีการละเมิดหรือล่วงเกินสิทธิมนุษยชนใดๆ

บริษัทยึดมั่นในหลักของเสรีภาพ เสมอภาค ในการปฏิบัติต่อแรงงาน ไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ ให้ความเท่าเทียมกัน ไม่กดขี่ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิด และการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง แต่ต้องไม่กระทบหรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร

### 4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทตระหนักดีว่าพนักงานคือสินทรัพย์ที่มีค่าและเป็นหัวใจสำคัญในการผลักดันองค์กรไปสู่ความสำเร็จและการเติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทจึงให้ความสำคัญต่อการเคารพสิทธิมนุษยชนของบุคคลทุกคน โดยปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน ปราศจากการเลือกปฏิบัติ หลีกเลี่ยงการกระทำที่เป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน

บริษัทให้ความสำคัญต่อคุณภาพชีวิตของพนักงาน การดูแลให้มีสภาวะแวดล้อมในการทำงานที่ดี มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ และได้รับสวัสดิการที่เหมาะสม

### 5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก คือ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เช่าเพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการรับฝากและจัดเก็บเอกสาร โดยผู้เช่าได้ยึดถือปฏิบัติให้ความสำคัญในเรื่องความพึงพอใจของลูกค้า และการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อลูกค้าไว้ดังนี้

- 1) ส่งมอบสินค้าและให้บริการที่มีคุณภาพและมีประสิทธิภาพ ตรงตามหรือสูงกว่าความคาดหวังของลูกค้าภายใต้เงื่อนไขและราคาที่ เป็นธรรม พร้อมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับการใช้สินค้าและบริการของบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อลูกค้า
- 2) ให้ข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า เพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ ซึ่งข้อมูลที่ให้ต้องไม่เกินความเป็นจริงจนเป็นเหตุให้ลูกค้าเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ หรือเงื่อนไขใดๆ ของสินค้าหรือบริการ

- 4) ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ได้ทำไว้กับลูกค้าอย่างถูกต้องครบถ้วน ภายใต้ข้อบังคับและกฎหมาย อันเกี่ยวกับการประกอบวิชาชีพของบริษัท และไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือผิดสัญญากับลูกค้า
  - 5) มีระบบการจัดเก็บรักษาข้อมูลของลูกค้าอย่างปลอดภัย มีมาตรการรักษาความลับของลูกค้า ไม่ส่งต่อข้อมูลโดยไม่ได้รับความยินยอมจากลูกค้า และไม่นำข้อมูลของลูกค้าไปเผยแพร่ หรือใช้ประโยชน์เพื่อตนเองหรือผู้อื่น
  - 6) จัดให้มีระบบและกระบวนการที่ให้ลูกค้าร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ ความปลอดภัย ของสินค้าและบริการ รวมทั้งความรวดเร็วในการตอบสนองหรือส่งมอบ และดำเนินการ อย่างถึงที่สุดเพื่อให้ลูกค้าได้รับการตอบสนองอย่างรวดเร็ว
  - 7) จัดให้มีการสำรวจความพึงพอใจด้านการบริการลูกค้าอย่างต่อเนื่องทุกปี เพื่อทราบความ ต้องการของลูกค้าอย่างแท้จริง และนำมาปรับปรุงเพื่อการให้บริการที่ดียิ่งขึ้น
  - 8) ปฏิบัติกับลูกค้าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และเป็นที่วางใจได้ของลูกค้า ด้วยยึดมั่นใน คติพจน์ของบริษัท คือ “บริการด้วยความรวดเร็ว ทันเวลา ถูกต้อง สุภาพ มีน้ำใจ และมุ่งมั่น พัฒนาอย่างต่อเนื่อง” ตลอดระยะเวลาของการปฏิบัติงานและการให้บริการ
  - 9) ไม่เรียก ไม่รับ หรือไม่ให้ผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตกับลูกค้า
6. การดูแลสิ่งแวดล้อม
- บริษัทให้ความสำคัญและยึดมั่นในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย อาชีวอนามัยใน การประกอบกิจกรรมต่างๆ อันเป็นธุรกิจของบริษัท รวมถึงการดำเนินกิจกรรมที่ร่วมสร้างสรรค์ สังคม ชุมชน เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคม จึงสนับสนุนนโยบายของผู้เข้าทรัพย์สิน หลักในการจัดการ การประหยัดพลังงานไฟฟ้าโดยใช้หลอด LED ในการสร้างคลังจัดเก็บเอกสาร การจัดหาผลิตภัณฑ์กล่องกระดาษที่ใช้เยื่อกระดาษน้อยลงเพื่อเป็นการช่วยรักษาป่าไม้ และ สิ่งแวดล้อม เป็นต้น
7. ด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย
- ความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยถือเป็นอีกบทบาทหน้าที่หนึ่งซึ่งมี การกำหนดไว้เป็นกฎหมายที่ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามโดยเคร่งครัดตามพระราชบัญญัติ คุ่มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 พระราชบัญญัติความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมใน การทำงาน พ.ศ. 2554 ซึ่งได้วางมาตรการควบคุม กำกับดูแล และบริหารจัดการด้านความ ปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานให้แก่ลูกจ้าง

ความปลอดภัยถือเป็นสิ่งสำคัญสำหรับพนักงาน และทรัพย์สินของกองทรัสต์ บริษัทและกองทรัสต์ จึงได้ดูแลให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักมีการดำเนินการเกี่ยวกับ

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

#### 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในของระบบกำกับดูแลการปฏิบัติงานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ คณะกรรมการได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงสอบทานและประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท

จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ ทั้ง 5 องค์ประกอบ คือ การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication) และระบบการติดตาม (Monitoring Activities) โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์มีความเพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งมีระบบติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัท และผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอ

## 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### 12.1 รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

- ไม่มี -

### 12.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

- 1.2) ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

- ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

- ข) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

- ค) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นไปได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- 1.3) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- 2) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์
  - 2.1) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้
    - ก) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
    - ข) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
  - 2.2) เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
    - ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
    - ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
    - ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

- 2.3) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 13.2.3 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในระยะ 1 ปี 19 วัน ที่ผ่านมา ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขดังนี้ (กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560)

#### ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2560 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

#### ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2561 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

| <b>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์รีไทย</b><br><b>งบดุล</b><br><b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561</b><br><b>(หน่วย : บาท)</b> |                        |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                                                   | 2561                   | 2560                   |
| <b>สินทรัพย์</b>                                                                                                                  |                        |                        |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม                                                                                       | 823,007,440.00         | 822,007,440.00         |
| (ราคาทุน 31 ธันวาคม 2561 : 822.01 ล้านบาท และ                                                                                     |                        |                        |
| 31 ธันวาคม 2560 : 822.01 ล้านบาท)                                                                                                 |                        |                        |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม                                                                                            | 9,139,250.84           | -                      |
| (ราคาทุน 31 ธันวาคม 2561 : 9.09 ล้านบาท)                                                                                          |                        |                        |
| เงินฝากธนาคาร                                                                                                                     | 1,284,860.71           | 12,008,969.67          |
| เงินฝากธนาคารที่คิดภาระผูกพัน                                                                                                     | 32,561,110.11          | -                      |
| ลูกหนี้                                                                                                                           |                        |                        |
| จากการให้เช่าและบริการ                                                                                                            | 35,484,496.90          | 29,205,783.43          |
| จากดอกเบี้ย                                                                                                                       | 113,367.40             | 797.13                 |
| ลูกหนี้กองทุนสำหรับสินทรัพย์สุทธิหรือรับโอน                                                                                       | 151,294.44             | 32,651,094.44          |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี                                                                                                           | 9,624,492.45           | 15,000,911.38          |
| สินทรัพย์อื่น                                                                                                                     | 1,048,827.81           | 575,933.03             |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                                                                                               | <b>912,415,140.66</b>  | <b>911,450,929.08</b>  |
| <b>หนี้สิน</b>                                                                                                                    |                        |                        |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                                                                                                | 8,908,958.62           | 5,056,674.26           |
| เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ                                                                                                         | 32,500,000.00          | 32,500,000.00          |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน                                                                                                        | 237,891,706.06         | 237,610,183.87         |
| หนี้สินอื่น                                                                                                                       | 174,398.31             | 3,691,417.00           |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                                                                                                 | <b>279,475,062.99</b>  | <b>278,858,275.13</b>  |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                                                                                             | <b>632,940,077.67</b>  | <b>632,592,653.95</b>  |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>                                                                                                            |                        |                        |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์                                                                                                  | 609,219,000.00         | 631,457,400.00         |
| กำไรสะสม                                                                                                                          | 23,721,077.67          | 1,135,253.95           |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                                                                                             | <b>632,940,077.67</b>  | <b>632,592,653.95</b>  |
| <b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>                                                                                                     | <b>7.7187</b>          | <b>7.7145</b>          |
| <b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี(หน่วย)</b>                                                                   | <b>82,000,000.0000</b> | <b>82,000,000.0000</b> |

| <b>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย</b><br><b>งบกำไรขาดทุน</b><br><b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561</b><br><b>(หน่วย : บาท)</b> |               |                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                               | 2561          | <b>สำหรับรอบระยะเวลา</b><br><b>ตั้งแต่ 13 ธันวาคม 2560</b><br><b>(วันจัดตั้งกองทรัสต์)</b><br><b>ถึง 31 ธันวาคม 2560</b> |
| รายได้จากการลงทุน                                                                                                                             |               |                                                                                                                          |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ                                                                                                                        | 67,623,918.65 | 2,408,523.13                                                                                                             |
| รายได้ดอกเบี้ย                                                                                                                                | 21,017.74     | 2,235.55                                                                                                                 |
| รายได้อื่น                                                                                                                                    | 9,736.31      | 5,953.23                                                                                                                 |
| รวมรายได้จากการลงทุน                                                                                                                          | 67,654,672.70 | 2,416,711.91                                                                                                             |
| ค่าใช้จ่าย                                                                                                                                    |               |                                                                                                                          |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์                                                                                                                | 3,626,321.09  | 134,803.75                                                                                                               |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์                                                                                                                            | 4,000,000.00  | 147,452.05                                                                                                               |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                                                                                                        | 271,996.89    | 13,089.07                                                                                                                |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                                                                                                           | 320,000.00    | 100,000.00                                                                                                               |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                                                                                                                      | 486,091.22    | 27,958.05                                                                                                                |
| ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีัดจำหน่าย                                                                                                             | 4,866,434.18  | 180,066.38                                                                                                               |
| ต้นทุนทางการเงิน                                                                                                                              | 9,915,056.44  | 678,088.66                                                                                                               |
| รวมค่าใช้จ่าย                                                                                                                                 | 23,485,899.82 | 1,281,457.96                                                                                                             |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                                                                                                                        | 44,168,772.88 | 1,135,253.95                                                                                                             |
| รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน                                                                                                                   |               |                                                                                                                          |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                                                                                                        | 85,567.48     | -                                                                                                                        |
| รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                                                                                                  | 1,053,683.36  | -                                                                                                                        |
| รวมรายการกำไรจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น                                                                                      | 1,139,250.84  | -                                                                                                                        |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน                                                                                                   | 45,308,023.72 | 1,135,253.95                                                                                                             |



| <b>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย</b><br><b>งบกระแสเงินสด</b><br><b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561</b><br><b>(หน่วย : บาท)</b> |                 |                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                      | 2561            | <b>สำหรับรอบระยะเวลา</b><br><b>ตั้งแต่ 13 ธันวาคม 2560</b><br><b>(วันจัดตั้งกองทรัสต์)</b><br><b>ถึง 31 ธันวาคม 2560</b> |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                                                                                                                |                 |                                                                                                                          |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน                                                                                                          | 45,308,023.72   | 1,135,253.95                                                                                                             |
| ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน                                                                                            |                 |                                                                                                                          |
| ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน                                                                                                  |                 |                                                                                                                          |
| การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์                                                                                                                         | (54,000,000.00) | (7,440.00)                                                                                                               |
| การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์                                                                                                                          | 45,000,000.00   | -                                                                                                                        |
| การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่คิดภาระผูกพัน                                                                                                          | (32,561,110.11) | -                                                                                                                        |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ                                                                                                          | (6,278,713.47)  | (2,408,523.13)                                                                                                           |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย                                                                                                                     | (112,570.27)    | (797.13)                                                                                                                 |
| การลดลงในลูกหนี้กองทุนสำหรับสินทรัพย์สุทธิรอรับโอน                                                                                                   | 32,499,800.00   | -                                                                                                                        |
| การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี                                                                                                                | -               | (15,180,977.76)                                                                                                          |
| การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น                                                                                                                    | 37,089.97       | (526,875.02)                                                                                                             |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                                                                                               | (408,701.95)    | 5,056,674.26                                                                                                             |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น                                                                                                                      | (3,517,018.69)  | 3,691,417.00                                                                                                             |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย                                                                                                                    | 4,866,434.18    | 180,066.38                                                                                                               |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                                                                                                               | (85,567.48)     | -                                                                                                                        |
| รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                                                                                                         | (1,053,683.36)  | -                                                                                                                        |
| ต้นทุนทางการเงิน                                                                                                                                     | 9,915,056.44    | -                                                                                                                        |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน                                                                                                         | 39,609,038.98   | (8,061,201.45)                                                                                                           |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                                                                                                                |                 |                                                                                                                          |
| เงินสกรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว                                                                                                                        | -               | 237,610,183.87                                                                                                           |
| เงินสดจ่ายจากการแปลงสภาพกองทุน                                                                                                                       | -               | (217,540,012.75)                                                                                                         |
| การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์                                                                                                             | (22,238,400.00) | -                                                                                                                        |
| การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์                                                                                                     | (22,722,200.00) | -                                                                                                                        |
| จ่ายดอกเบี้ย                                                                                                                                         | (5,372,547.94)  | -                                                                                                                        |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน                                                                                                         | (50,333,147.94) | 20,070,171.12                                                                                                            |

| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561</b><br><b>งบกระแสเงินสด</b><br><b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561</b><br><b>(หน่วย : บาท)</b> |                     |                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                              | 2561                | <b>สำหรับรอบระยะเวลา</b><br><b>ตั้งแต่ 13 ธันวาคม 2560</b><br><b>(วันจัดตั้งกองทรัสต์)</b><br><b>ถึง 31 ธันวาคม 2560</b> |
| เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ                                                                                                            | (10,724,108.96)     | 12,008,969.67                                                                                                            |
| เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี                                                                                                                     | 12,008,969.67       | -                                                                                                                        |
| เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี                                                                                                                    | <u>1,284,860.71</u> | <u>12,008,969.67</u>                                                                                                     |
| <b>ข้อมูลเพิ่มเติม</b>                                                                                                                       |                     |                                                                                                                          |
| รายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสด                                                                                                                  |                     |                                                                                                                          |
| สินทรัพย์สุทธิที่ตกลงโอนให้แก่กองทรัสต์                                                                                                      |                     |                                                                                                                          |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                   | -                   | 822,000,000.00                                                                                                           |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ                                                                                                                | -                   | 26,797,260.30                                                                                                            |
| สินทรัพย์อื่น                                                                                                                                | -                   | 150,242.81                                                                                                               |
| เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ                                                                                                                    | -                   | 32,500,000.00                                                                                                            |

| <b>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์รีไทย</b><br><b>งบกำไรขาดทุน เปรียบเทียบ</b><br><b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561</b><br><b>(หน่วย : ล้านบาท)</b> |              |                   |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|---------------|
|                                                                                                                                                                       | จริง<br>2561 | ประมาณการ<br>2561 | ผลต่าง        |
| <b>รายได้จากการลงทุน</b>                                                                                                                                              |              |                   |               |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ                                                                                                                                                | 67.62        | 67.65             | (0.03)        |
| รายได้ดอกเบี้ย                                                                                                                                                        | 0.02         | 0.00              | 0.02          |
| รายได้อื่น                                                                                                                                                            | 0.01         | 0.14              | (0.13)        |
| <b>รวมรายได้จากการลงทุน</b>                                                                                                                                           | <b>67.65</b> | <b>67.79</b>      | <b>(0.14)</b> |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                                                                                                                                                     |              |                   |               |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์                                                                                                                                        | 3.63         | 3.63              | 0.00          |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์                                                                                                                                                    | 4.00         | 4.00              | 0.00          |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                                                                                                                                | 0.27         | 0.27              | 0.00          |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                                                                                                                                   | 0.32         | 0.32              | 0.00          |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                                                                                                                                              | 0.49         | 0.55              | (0.06)        |
| ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีที่จัดจำหน่าย                                                                                                                                 | 4.87         | 3.34              | 1.53          |
| ต้นทุนทางการเงิน                                                                                                                                                      | 9.92         | 9.89              | 0.03          |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                                                                                                                                                  | <b>23.50</b> | <b>22.00</b>      | <b>1.50</b>   |
| <b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>                                                                                                                                         | <b>44.15</b> | <b>45.79</b>      | <b>(1.64)</b> |

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### 14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 ทำให้ปีก่อนมีการดำเนินงานรวมจำนวน 19 วัน ดังนั้น การดำเนินงานทั้งหมดของกองทรัสต์มีระยะเวลา 1 ปี 19 วัน

#### 14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### รายได้จากการลงทุน

ในปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 67.65 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 67.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.95 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 13) รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นจำนวน 0.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.05 ของรายได้จากการลงทุนรวม

##### ค่าใช้จ่าย

ในปี 2561 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 23.49 ล้านบาท ทั้งนี้ รายจ่ายประกอบด้วย ต้นทุนทางการเงินจำนวน 9.92 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 42 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่มากที่สุด และค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 4.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21 โดยได้บันทึกค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 10)

รวมถึงค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ จำนวน 8.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งแยกตามตารางข้างล่างดังต่อไปนี้

| ค่าใช้จ่าย                     | ปี 2561<br>จำนวน (บาท) |
|--------------------------------|------------------------|
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 3,626,321 บาท          |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์             | 4,000,000 บาท          |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน         | 271,997 บาท            |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ            | 320,000 บาท            |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน       | 486,091 บาท            |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>           | <b>8,704,408 บาท</b>   |

##### รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 44.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 0.09 ล้านบาท

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 1.13 ล้านบาท ดังนั้นการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 45.31 ล้านบาท

#### 14.1.2. งบดุลของกองทรัสต์

##### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 912.42 ล้านบาท โดยประกอบไปด้วยรายการสำคัญดังนี้

- (1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 823.01 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 90 ของทรัพย์สินรวม
- (2) เงินฝากธนาคารและกองทุนตราสารหนี้ จำนวน 42.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5 ของสินทรัพย์รวม ประกอบด้วยเงินฝากธนาคารปกติ จำนวน 1.28 ล้านบาท กองทุนตราสารหนี้ จำนวน 9.14 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารสำหรับเงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 32.56 ล้านบาท
- (3) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ พร้อมดอกเบี้ย รวมถึงลูกหนี้กองทุนสำหรับสินทรัพย์สุทธิรอรับโอน จำนวน 35.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 ของสินทรัพย์รวม
- (4) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี หรือค่าใช้จ่ายจัดตั้งบริษัทรอตัดบัญชี (Deferred Charge-Fund set up fee) จำนวน 9.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 ของสินทรัพย์รวม

##### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 279.48 ล้านบาท โดยประกอบไปด้วยรายการสำคัญดังนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 8.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3 ของหนี้สินรวม
- (2) เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 32.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12 ของหนี้สินรวม (รับจาก บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน))

- (3) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 240 ล้านบาท แต่ได้หักค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรูดตัดจ่าย ดังนั้น ทางมาตรฐานทางบัญชีจึงได้บันทึกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิสุทธิ จำนวน 237.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 85 ของหนี้สินรวมเพื่อใช้ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย และส่วนที่เหลือเพื่อชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
- (4) หนี้สินอื่น จำนวน 0.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 ของหนี้สินรวม

#### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวน 632.94 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 609.22 ล้านบาท และกำไรสะสม ปี 2561 จำนวน 23.72 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย จำนวน 7.7187 บาท

#### 14.1.3. การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารคงเหลือ 1.28 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 39.61 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักๆนั้นเกิดจากค่าเช่ารับ
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 50.33 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการคืนทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

| งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)                    | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | 39,609,038.98                                     |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | (50,333,147.94)                                   |
| เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ            | (10,724,108.96)                                   |
| เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี                       | 12,008,969.67                                     |
| เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี                      | 1,284,860.71                                      |

#### 14.1.4 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2561 กองทรัสต์มีอัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี เท่ากับร้อยละ 7.21 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 โดยมีปัจจัยหลักจากช่วงเวลาในการดำเนินงานที่แตกต่างกัน เนื่องจากกองทรัสต์ได้มีการจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560

#### 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2561 เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 ซึ่งเป็นอัตราที่สูงขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 4.0 และเป็นการขยายตัวที่สูงที่สุดในรอบ 6 ปี และคาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2562 จะขยายในอัตราร้อยละ 4.0 โดยมีปัจจัยสำคัญจาก

- (1) การใช้จ่ายภาคครัวเรือนยังมีแนวโน้มขยายตัวในระดับที่ดีและสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง
- (2) การฟื้นตัวที่ชัดเจนมากขึ้นของการลงทุนภาคเอกชนตามการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้กำลังการผลิต และการเพิ่มขึ้นของมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุน
- (3) การเร่งตัวขึ้นของการลงทุนภาครัฐ ตามความคืบหน้าของโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญๆ
- (4) การเพิ่มขึ้นของแรงขับเคลื่อนจากการท่องเที่ยว ตามการปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติของจำนวนและรายได้จากการท่องเที่ยว
- (5) การเปลี่ยนแปลงทิศทางการค้า การผลิต และการลงทุนระหว่างประเทศ ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจ

ในด้านความเสถียรภาพของเศรษฐกิจในประเทศ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของปี 2561 อยู่ที่เฉลี่ยร้อยละ 1.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 จากปี 2560 และอัตราดอกเบี้ยนโยบายปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.25 มาอยู่ที่ร้อยละ 1.75 ต่อปี อันเป็นผลจากสภาพการเงินแบบผ่อนคลายและสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ เนื่องจากเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง ตามแรงสนับสนุนจากอุปสงค์ในประเทศ รวมทั้งเพื่อลดความเสี่ยงด้านเสถียรภาพในระบบการเงินและสร้างขีดความสามารถในการดำเนินนโยบาย

## 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



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

One Asset Management Limited  
9<sup>th</sup>, 24<sup>th</sup> Floor, Siam Pivak Tower Building  
989 Rama 1 Road, Pathumwan, Bangkok 10330  
Tel : 0-2659-8888, Fax: 0-2659-8860-1

### ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2562

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นการรักษามูลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ขอแสดงความนับถือ



(นายพจน์ นะรินสุต) (นายศักดิ์ดา มานะวัฒน์)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

๑๖



## งบการเงินและรายงานของผู้ตรวจสอบบัญชี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

**SP AUDIT CO.,LTD.****บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด**503/31, 18(A) Floor, KSL Tower, Si Ayutthaya Road, Ratchathewi, Bangkok 10400 T: +66 2 642-6172-4 F: +66 2 642-6253  
503/31 ชั้น 18(เอ) อาคาร เค.เอส.แอล. ทาวเวอร์ ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทร. +66 2 642-6172-4 แฟกซ์ +66 2 642-6253รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

**ความเห็น**

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วย งบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

**เกณฑ์ในการแสดงความเห็น**

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

**เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ**

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแตกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

► email : [spaudit@spaudit.co.th](mailto:spaudit@spaudit.co.th)

**SP Audit Co., Ltd.****การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 823.01 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวถูกกำหนดให้เป็นเรื่องตรวจสอบที่สำคัญ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

**วิธีการตรวจสอบ**

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้สอบทานความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาโดยการเปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรม

และข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลว่าการเปิดเผยข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าได้รวมถึงสมมติฐานสำคัญที่ใช้ และเป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

**ข้อมูลอื่น**

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีนั้นจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

**SP Audit Co., Ltd.****ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการ ในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

**ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าผู้ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไมตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

## SP Audit Co., Ltd.

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดที่อาจมีผลต่อการปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าเชื่อว่าไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติงานของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีวันแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะว่าการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

ปิณรุดีศักดิ์ วานิชชานนท์  
( นายเกียรติศักดิ์ วานิชชานนท์ )  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร  
วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

| (หน่วย : บาท)                                             |          |                 |                 |
|-----------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|
|                                                           | หมายเหตุ | 2561            | 2560            |
| สินทรัพย์                                                 | 5        |                 |                 |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม               | 7        | 823,007,440.00  | 822,007,440.00  |
| (ราคาทุน 31 ธันวาคม 2561 : 822.01 ล้านบาท และ             |          |                 |                 |
| 31 ธันวาคม 2560 : 822.01 ล้านบาท)                         |          |                 |                 |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม                    |          | 9,139,250.84    | -               |
| (ราคาทุน 31 ธันวาคม 2561 : 9.09 ล้านบาท)                  |          |                 |                 |
| เงินฝากธนาคาร                                             | 8        | 1,284,860.71    | 12,008,969.67   |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน                             | 9        | 32,561,110.11   | -               |
| ลูกหนี้                                                   |          |                 |                 |
| จากการให้เช่าและบริการ                                    | 13       | 35,484,496.90   | 29,205,783.43   |
| จากดอกเบี้ย                                               |          | 113,367.40      | 797.13          |
| ลูกหนี้กองทุนสำหรับสินทรัพย์สุทธิรอรับโอน                 | 13       | 151,294.44      | 32,651,094.44   |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี                                   | 10       | 9,624,492.45    | 15,000,911.38   |
| สินทรัพย์อื่น                                             |          | 1,048,827.81    | 575,933.03      |
| รวมสินทรัพย์                                              |          | 912,415,140.66  | 911,450,929.08  |
| หนี้สิน                                                   | 5        |                 |                 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                        | 13       | 8,908,958.62    | 5,056,674.26    |
| เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ                                 | 13       | 32,500,000.00   | 32,500,000.00   |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน                                | 11       | 237,891,706.06  | 237,610,183.87  |
| หนี้สินอื่น                                               | 13       | 174,398.31      | 3,691,417.00    |
| รวมหนี้สิน                                                |          | 279,475,062.99  | 278,858,275.13  |
| สินทรัพย์สุทธิ                                            |          | 632,940,077.67  | 632,592,653.95  |
| สินทรัพย์สุทธิ:                                           | 5        |                 |                 |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์                      | 15       | 609,219,000.00  | 631,457,400.00  |
| กำไรสะสม                                                  | 6        | 23,721,077.67   | 1,135,253.95    |
| สินทรัพย์สุทธิ                                            |          | 632,940,077.67  | 632,592,653.95  |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย                                    |          | 7.7187          | 7.7145          |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย) |          | 82,000,000.0000 | 82,000,000.0000 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รายศรีไทย  
งบประกอบรายละเอียดการเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

การแสดงรายละเอียดการเงินลงทุนใช้การวัดกลุ่มความประเภทของเงินลงทุน

|                                                      | 2561                  |                         |                              | 2560                  |                         |                              |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------|
|                                                      | ราคาทุน<br>(บาท)      | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท) | ร้อยละของ<br>มูลค่าเงินลงทุน | ราคาทุน<br>(บาท)      | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท) | ร้อยละของ<br>มูลค่าเงินลงทุน |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                           |                       |                         |                              |                       |                         |                              |
| ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน                     |                       |                         |                              |                       |                         |                              |
| เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร (หมายเหตุ 7) | 822,007,440.00        | 823,007,440.00          | 98.90                        | 822,007,440.00        | 822,007,440.00          | 100.00                       |
| รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                        | 822,007,440.00        | 823,007,440.00          | 98.90                        | 822,007,440.00        | 822,007,440.00          | 100.00                       |
|                                                      |                       |                         |                              |                       |                         |                              |
|                                                      | จำนวนหน่วย<br>(หน่วย) | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท) | ร้อยละของ<br>มูลค่าเงินลงทุน | จำนวนหน่วย<br>(หน่วย) | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท) | ร้อยละของ<br>มูลค่าเงินลงทุน |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์                                |                       |                         |                              |                       |                         |                              |
| เงินลงทุนในหน่วยลงทุน                                |                       |                         |                              |                       |                         |                              |
| กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐบาลการเงินหลัก          |                       |                         |                              |                       |                         |                              |
| - ทรัสต์หน่วยลงทุน A                                 | 827,118.9503          | 9,139,250.84            | 1.10                         | -                     | -                       | -                            |
| รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์                             |                       | 9,139,250.84            | 1.10                         |                       | -                       | -                            |
| รวมเงินลงทุน                                         |                       | 832,146,690.84          | 100.00                       |                       | 822,007,440.00          | 100.00                       |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย : บาท)

| หมายเหตุ                                                 | 2561   | สำหรับรอบระยะเวลา<br>ตั้งแต่ 13 ธันวาคม 2560<br>(วันจัดตั้งกองทรัสต์)<br>ถึง 31 ธันวาคม 2560 |              |
|----------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                                                          |        |                                                                                              |              |
| รายได้จากการลงทุน                                        | 5      |                                                                                              |              |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ                                   | 13     | 67,623,918.65                                                                                | 2,408,523.13 |
| รายได้ดอกเบี้ย                                           |        | 21,017.74                                                                                    | 2,235.55     |
| รายได้อื่น                                               |        | 9,736.31                                                                                     | 5,953.23     |
| รวมรายได้จากการลงทุน                                     |        | 67,654,672.70                                                                                | 2,416,711.91 |
| ค่าใช้จ่าย                                               | 5      |                                                                                              |              |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์                           | 12, 13 | 3,626,321.09                                                                                 | 134,803.75   |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์                                       | 12, 13 | 4,000,000.00                                                                                 | 147,452.05   |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                   | 12     | 271,996.89                                                                                   | 13,089.07    |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                      |        | 320,000.00                                                                                   | 100,000.00   |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                                 |        | 486,091.22                                                                                   | 27,958.05    |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีต้นทุน                            | 10     | 4,866,434.18                                                                                 | 180,066.38   |
| ต้นทุนทางการเงิน                                         |        | 9,915,056.44                                                                                 | 678,088.66   |
| รวมค่าใช้จ่าย                                            |        | 23,485,899.82                                                                                | 1,281,457.96 |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                                   |        | 44,168,772.88                                                                                | 1,135,253.95 |
| รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน                              | 5      |                                                                                              |              |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                   |        | 85,567.48                                                                                    | -            |
| รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน             |        | 1,053,683.36                                                                                 | -            |
| รวมรายการกำไรจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น |        | 1,139,250.84                                                                                 | -            |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน              |        | 45,308,023.72                                                                                | 1,135,253.95 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

|                                                        |                 |                 | (หน่วย : บาท)                                                                                |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        |                 |                 | สำหรับรอบระยะเวลา<br>ตั้งแต่ 13 ธันวาคม 2560<br>(วันจัดตั้งกองทรัสต์)<br>ถึง 31 ธันวาคม 2560 |
| หมายเหตุ                                               | 2561            |                 |                                                                                              |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี |                 |                 |                                                                                              |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                                 | 44,168,772.88   |                 | 1,135,253.95                                                                                 |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                 | 85,567.48       |                 | -                                                                                            |
| รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน           | 1,053,683.36    |                 | -                                                                                            |
| การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน       | 45,308,023.72   |                 | 1,135,253.95                                                                                 |
| การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์                    | 15              | (22,238,400.00) | 631,457,400.00                                                                               |
| การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์            | 16              | (22,722,200.00) | -                                                                                            |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี               | 347,423.72      |                 | 632,592,653.95                                                                               |
| สินทรัพย์สุทธิตั้งปี                                   | 632,592,653.95  |                 | -                                                                                            |
| สินทรัพย์สุทธิปลายปี                                   | 632,940,077.67  |                 | 632,592,653.95                                                                               |
|                                                        |                 |                 | (หน่วย : หน่วย)                                                                              |
| การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์                      |                 |                 |                                                                                              |
| หน่วยทรัสต์ ณ ต้นปี                                    | 82,000,000.0000 |                 | 82,000,000.0000                                                                              |
| หน่วยทรัสต์ ณ ปลายปี                                   | 82,000,000.0000 |                 | 82,000,000.0000                                                                              |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

| (หน่วย : บาท)                                             |                 |                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | 2561            | สำหรับรอบระยะเวลา<br>ตั้งแต่ 13 ธันวาคม 2560<br>(วันจัดตั้งกองทรัสต์)<br>ถึง 31 ธันวาคม 2560 |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                     |                 |                                                                                              |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน               | 45,308,023.72   | 1,135,253.95                                                                                 |
| ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน |                 |                                                                                              |
| ให้เป็นเงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน         |                 |                                                                                              |
| การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์                              | (54,000,000.00) | (7,440.00)                                                                                   |
| การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์                               | 45,000,000.00   | -                                                                                            |
| การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน               | (32,561,110.11) | -                                                                                            |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ               | (6,278,713.47)  | (2,408,523.13)                                                                               |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย                          | (112,570.27)    | (797.13)                                                                                     |
| การลดลงในลูกหนี้กองทุนสำหรับสินทรัพย์สุทธิรอรับโอน        | 32,499,800.00   | -                                                                                            |
| การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี                     | -               | (15,180,977.76)                                                                              |
| การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น                         | 37,089.97       | (526,875.02)                                                                                 |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                    | (408,701.95)    | 5,056,674.26                                                                                 |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น                           | (3,517,018.69)  | 3,691,417.00                                                                                 |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่ค้างจ่าย                        | 4,866,434.18    | 180,066.38                                                                                   |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                    | (85,567.48)     | -                                                                                            |
| รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน              | (1,053,683.36)  | -                                                                                            |
| ต้นทุนทางการเงิน                                          | 9,915,056.44    | -                                                                                            |
| เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน                | 39,609,038.98   | (8,061,201.45)                                                                               |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                     |                 |                                                                                              |
| เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว                             | -               | 237,610,183.87                                                                               |
| เงินสดจ่ายจากการแปลงสภาพกองทุน                            | -               | (217,540,012.75)                                                                             |
| การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์                       | (22,238,400.00) | -                                                                                            |
| การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์               | (22,722,200.00) | -                                                                                            |
| จ่ายดอกเบี้ย                                              | (5,372,547.94)  | -                                                                                            |
| เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน                | (50,333,147.94) | 20,070,171.12                                                                                |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

| (หน่วย : บาท)                     |                 |                                                                                              |
|-----------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   |                 | สำหรับรอบระยะเวลา<br>ตั้งแต่ 13 ธันวาคม 2560<br>(วันจัดตั้งกองทรัสต์)<br>ถึง 31 ธันวาคม 2560 |
|                                   | 2561            |                                                                                              |
| เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ | (10,724,108.96) | 12,008,969.67                                                                                |
| เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี          | 12,008,969.67   | -                                                                                            |
| เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี         | 1,284,860.71    | 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  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย**
**ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ**
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561**

(หน่วย : บาท)

|                                                                                                                         | 2561     | สำหรับรอบระยะเวลา<br>ตั้งแต่ 13 ธันวาคม 2560<br>(วันจัดตั้งกองทรัสต์)<br>ถึง 31 ธันวาคม 2560 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)</b>                                                                                  |          |                                                                                              |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี                                                                                               | 7.7145   | -                                                                                            |
| รายได้จากกิจกรรมลงทุน :                                                                                                 |          |                                                                                              |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                                                                                                  | 0.5386   | 0.0138                                                                                       |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                                                                                  | 0.0010   | -                                                                                            |
| รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                                                                            | 0.0129   | -                                                                                            |
| รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น                                                                                           | 0.5525   | 0.0138                                                                                       |
| บวก : การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์                                                               | -        | 7.7007                                                                                       |
| หัก : การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์                                                                          | (0.2712) | -                                                                                            |
| หัก : การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์                                                                  | (0.2771) | -                                                                                            |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี                                                                                              | 7.7187   | 7.7145                                                                                       |
| อัตราส่วนของการกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)                                                   | 7.21     | 0.18                                                                                         |
| <b>อัตราส่วนการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ</b>                                                         |          |                                                                                              |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี (พันบาท)                                                                                     | 632,940  | 632,593                                                                                      |
| อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)                                                  | 3.74     | 0.20                                                                                         |
| อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)                                           | 10.77    | 0.38                                                                                         |
| อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี<br>ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%) * | 0.17     | 129.94                                                                                       |

**ข้อมูลเพิ่มเติม**

- \* ไม่นับรวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน และการซื้อขายเงินลงทุน ต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริงซึ่งไม่รวมถึงการซื้อขายโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

#### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

#### 1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

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

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และ/หรือระดมเงินทุนจากนักลงทุน และนำเงินลงทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้ารวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าและ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด เป็นทรัสต์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 15 (2560 : ร้อยละ 15)

## 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- 2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน

โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

- 2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

- 2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

## 3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้น แต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก



#### 4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

##### 4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์

##### 4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งยังไม่มีผลบังคับในปัจจุบันและกองทรัสต์ไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้บริหารของกองทรัสต์ได้ประเมินในเบื้องต้นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการเงินของกองทรัสต์จากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อการเงินในปีที่ถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 และเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ โดยหลักการสำคัญของมาตรฐานดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

|                                                |                                                                  |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7           | เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน                |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9           | เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน                                      |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32                     | เรื่อง การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน                   |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 | เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19 | เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน                     |

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การค้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ

## 5. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

#### *เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์*

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้อสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง โดยกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าน้อยทุก 2 ปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้าย

ถ้าไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

#### *เงินลงทุนในหลักทรัพย์*

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยของวันที่วัดค่าเงินลงทุน

กองทรัสต์ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุเมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ไม่แตกต่างจากราคาทุนตัดจำหน่ายอย่างเป็นสาระสำคัญ

ถ้าไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

### 5.2 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ



ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญเสียประเพณี โดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกจัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าหนี้สูญ

### 5.3 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการยื่นคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์และเข้าจดทะเบียนตามที่ยั่งยืน ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี

### 5.4 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าขั้วธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

### 5.5 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าคำนวณงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

บัญชีส่วนเกินและส่วนค่ามูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### 5.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือฝ่ายบริหาร ซึ่งประกอบด้วยบุคคลที่รับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่กำหนดนโยบายหรือตัดสินใจเพื่อให้กองทรัสต์บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกองทรัสต์ หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์

### 5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าค่านางาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าค่านางานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### 5.8 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว  
มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และ  
กองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

### 5.9 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

### 6. กำไรสะสมต้นปี

(หน่วย : บาท)

2561

รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม (เริ่มสะสม 13 ธ.ค. 60)

1,135,253.95

กำไรสะสมต้นปี

1,135,253.95

### 7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

2561

2560

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี

822,007,440.00

-

บวก ลงทุนเพิ่มในระหว่างปี

-

822,007,440.00

บวก กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน

1,000,000.00

-

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี

823,007,440.00

822,007,440.00

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย  
สมาร์ท เอสโอดี ซึ่งเป็นเงินลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน  
จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา คลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร พื้นที่รวม 9,277 ตารางเมตร  
ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินเป็นจำนวนเงินรวม 822.01 ล้านบาท ที่ดินและอาคาร  
ดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัด  
สมุทรปราการ

ในระหว่างปี กองทรัสต์ได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาคงกล่าวประกอบด้วยความจุคลังเอกสาร อัตราค่าบริการรับฝากเอกสารและค่าเช่า อัตราครอบครองพื้นที่คลังสินค้า อัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด โดยราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2561 มีมูลค่าเท่ากับ 823.00 ล้านบาท ดังนั้น กองทรัสต์จึงได้บันทึกกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวนเงิน 1.00 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุน

กองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนข้างต้น โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินกับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) รวมระยะเวลาเช่า 10 ปี 2 เดือน โดยมีอัตราค่าเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

|                              | (หน่วย : ล้านบาท) |        |
|------------------------------|-------------------|--------|
|                              | 2561              | 2560   |
| ภายใน 1 ปี                   | 65.00             | 65.00  |
| หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 336.61            | 332.72 |
| เกิน 5 ปี                    | 215.84            | 276.95 |

กองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยที่ได้รับจากเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำ โดยกองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หลังจากการหักค่าธรรมเนียมค่าใช้จ้าง และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการรับ และ/หรือ การจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์ได้จัดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 11)

#### 8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ประกอบด้วย

|                                | เงินต้น (บาท) |               | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) |       |
|--------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------|-------|
| ธนาคาร                         | 2561          | 2560          | 2561                        | 2560  |
| ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) |               |               |                             |       |
| ประเภทออมทรัพย์                | 1,284,860.71  | 12,008,969.67 | 0.375                       | 0.375 |

9. เงินฝากธนาคารที่คิดภาระผูกพัน

เงินฝากธนาคารที่คิดภาระผูกพันเป็นเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่าเพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ โดยผลประโยชน์จากเงินมัดจำกองทรัสต์จะจ่ายคืนผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำหลังจากหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง

10. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างปีแสดงได้ ดังนี้

|                       | (หน่วย : บาท)  |               |
|-----------------------|----------------|---------------|
|                       | 2561           | 2560          |
| ยอดต้นปี              | 15,000,911.38  | -             |
| การเพิ่มขึ้นระหว่างปี | -              | 15,180,977.76 |
| ตัดจำหน่ายระหว่างปี   | (4,866,434.18) | (180,066.38)  |
| โอนออก                | (509,984.75)   | -             |
| ยอดปลายปี             | 9,624,492.45   | 15,000,911.38 |

11. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

|                                                     | (หน่วย : บาท)  |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                     | 2561           | 2560           |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน                          | 240,000,000.00 | 240,000,000.00 |
| หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย | (2,108,293.94) | (2,389,816.13) |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ                  | 237,891,706.06 | 237,610,183.87 |

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

|                      | (หน่วย : บาท)  |                |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | 2561           | 2560           |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี   | -              | -              |
| ครบกำหนด 1 - 5 ปี    | 52,800,000.00  | 24,000,000.00  |
| ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี | 187,200,000.00 | 216,000,000.00 |
|                      | 240,000,000.00 | 240,000,000.00 |

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวนเงิน 240.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ค้ำประกัน และส่วนที่เหลือจะนำจ่ายชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 10 ปี และปลอดชำระเงินต้น 4 ปี ซึ่งมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 16 สิงหาคม 2570 และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินและชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันคือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ดูหมายเหตุข้อ 7)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงสัดส่วนสินเชื่อก่อหนี้ค้ำประกัน (Loan to Value) และดำรงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภายใต้อัตราค่าค้ำประกัน ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (funded debt to EBITDA) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- (1) จดจำนองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังเอกสารรวมทั้งหมด 4 แปลง ทุนจำนอง 240.00 ล้านบาท
- (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสิทธิหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม
- (3) จดทะเบียนเครื่องจักรเป็นหลักประกันทางธุรกิจ
- (4) จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจ

## 12. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

| ค่าใช้จ่าย                                  | อัตราร้อยละ                                                                               |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์              | ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาทต่อปี) |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์                          | ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 4.00 ล้านบาทต่อปี) |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์           | ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด                                             |
| ค่าธรรมเนียมข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม |                                                                                           |

13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ และกองทุนรวมอื่นที่บริหารโดยทรัสต์ของทรัสต์ รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังต่อไปนี้

|                                                   | 2561          | 2560           | (หน่วย : บาท)<br>นโยบายการกำหนดราคา |
|---------------------------------------------------|---------------|----------------|-------------------------------------|
| บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด            |               |                |                                     |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์                    | 819,289.07    | 134,803.75     | ตามที่ระบุในสัญญา                   |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด            |               |                |                                     |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์                                | 903,506.85    | 147,452.05     | ตามที่ระบุในสัญญา                   |
| บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)                 |               |                |                                     |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ                            | 17,044,932.92 | 2,408,523.13   | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา              |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์ |               |                |                                     |
| รับโอนทรัพย์สิน                                   | -             | 851,463,353.23 | ตามที่ระบุในสัญญา                   |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

|                                                   | 2561         | 2560          | (หน่วย : บาท) |
|---------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์ |              |               |               |
| ลูกหนี้กองทรัสต์สำหรับสินทรัพย์สุทธิหรือการโอน    | 151,294.44   | 32,651,094.44 |               |
| บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด            |              |               |               |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย            | 1,956,328.47 | 139,362.34    |               |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                | -            | 4,280.00      |               |
| หนี้สินอื่น                                       | -            | 2,619,475.00  |               |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด            |              |               |               |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย                        | 2,157,589.05 | 152,438.35    |               |



22

|                                   | (หน่วย : บาท) |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
|                                   | 2561          | 2560          |
| บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) |               |               |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ     | 35,484,496.90 | 29,205,783.43 |
| เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ         | 32,500,000.00 | 32,500,000.00 |
| หนี้สินอื่น                       | -             | 770,400.00    |

14. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงินเป็นจำนวนเงิน 99.00 ล้านบาท (2560 : 822.00 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 15.76 (2560 : ร้อยละ 129.94) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

15. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 82,000,000 หน่วย โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 7.4295 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

|                                                    | (หน่วย : หน่วย)         |                       |                    |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
|                                                    | มูลค่าต่อหน่วย<br>(บาท) | จำนวนหน่วย<br>(หน่วย) | จำนวนเงิน<br>(บาท) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี                              | 7.7007                  | 82,000,000            | 631,457,400.00     |
| หัก การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 29 มีนาคม 2561 | (0.2712)                | -                     | (22,238,400.00)    |
| ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี                             | 7.4295                  | 82,000,000            | 609,219,000.00     |

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.2712 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 22.24 ล้านบาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 29 มีนาคม 2561

16. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในระหว่างปี กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังนี้

| (หน่วย : บาท)           |                                     |                           |               |
|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------|
| <u>วันที่ประกาศจ่าย</u> | <u>สำหรับรอบระยะเวลา</u>            | <u>อัตราหน่วยละ (บาท)</u> | <u>รวม</u>    |
| 28 กุมภาพันธ์ 2561      | 13 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 | 0.0138                    | 1,131,600.00  |
| 10 สิงหาคม 2561         | 1 มกราคม 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2561  | 0.2633                    | 21,590,600.00 |
|                         | รวม                                 |                           | 22,722,200.00 |

17. เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถตรวจสอบราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน หรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ



24

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

|                            | (หน่วย : บาท)      |                             |               |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------|
|                            | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | อัตราดอกเบี้ย<br>ปรับขึ้นลง | ไม่มี         |
|                            | 1 ถึง 5 ปี         | ตามราคาตลาด                 | อัตราดอกเบี้ย |
| <u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u> |                    |                             |               |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์      | -                  | -                           | 9,139,250.84  |
| เงินฝากธนาคาร              | -                  | 1,284,860.71                | -             |
| <u>หนี้สินทางการเงิน</u>   |                    |                             |               |
| เงินกู้ยืมระยะยาว          | 237,891,706.06     | -                           | -             |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

|                            | (หน่วย : บาท)      |                             |               |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------|
|                            | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | อัตราดอกเบี้ย<br>ปรับขึ้นลง | ไม่มี         |
|                            | 1 ถึง 5 ปี         | ตามราคาตลาด                 | อัตราดอกเบี้ย |
| <u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u> |                    |                             |               |
| เงินฝากธนาคาร              | -                  | 12,008,969.67               | -             |
| <u>หนี้สินทางการเงิน</u>   |                    |                             |               |
| เงินกู้ยืมระยะยาว          | 237,610,183.87     | -                           | -             |

#### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากรiskในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทรัสต์มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบดุลถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

18. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

19. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.2625 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 21.53 ล้านบาท

20. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

|                                                                                                            | (หน่วย : บาท)           |               |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|----------------------|
|                                                                                                            | ตามที่<br>รายงานไว้เดิม | จัดประเภทใหม่ | ตามที่<br>รายงานใหม่ |
| งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560                                                                             |                         |               |                      |
| หนี้สิน                                                                                                    |                         |               |                      |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                                                                         | 4,712,619.47            | 344,054.79    | 5,056,674.26         |
| หนี้สินอื่น                                                                                                | 4,035,471.79            | (344,054.79)  | 3,691,417.00         |
| งบกำไรขาดทุน สำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 |                         |               |                      |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                                                                                   | 208,024.43              | (180,066.38)  | 27,958.05            |
| ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย                                                                         | -                       | 180,066.38    | 180,066.38           |

21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562