

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 30/12/2564

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

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

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

Market Cap (ล้านบาท)	921.88	ราคาปิด ณ วันที่การสุดท้ายของปี	30/12/2564	จำนวนหน่วย	156,250,000
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,270,606,166.11	NAV ต่อหน่วย	7.99	ทุนจดทะเบียน	1,160,859,375
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	13/12/2560	P/NAV	0.6456	Par ต่อหน่วย	7.4295
				อาชญากรรมที่เกี่ยวข้องอย่างหนัก	- (ปี)

ส่วนการลงทุน (ภายหลังการระดมทุน)

100% ลงทุนตรง 0% ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น

☒ กรรมสิทธิ์

☐ สิทธิการเช่าหรือสัญญาแบ่งรายได้

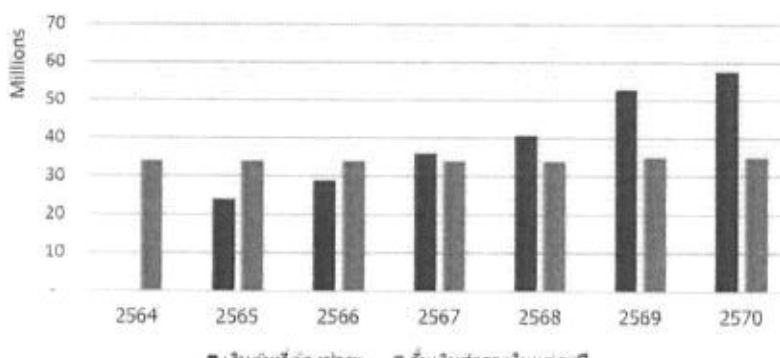
☐ Mixed

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	1,553,192,408.10	กำไรขาดทุนสะสม	49,787,166.11
หนี้สินรวม	282,586,241.99	สัดส่วนการถือหุ้น	15.45% ของ TA
ส่วนทุน	1,220,819,000.00	Credit rating	(ถ้ามี)

Freehold 100%

รายละเอียดเงินสำรองและชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืม 240 ล้านบาท



Year	Interest (Dark Bar)	Principal (Light Bar)
2564	35	35
2565	25	35
2566	30	35
2567	35	35
2568	40	35
2569	55	35
2570	60	35

■ เงินต้นที่คงชำระ ■ เงินสำรองในแต่ละปี

(Handwritten signatures)

โครงสร้างรายได้

อาจารย์เอกสว	100%	<p>ควรพิจารณา 49%</p> <p>ควรดำเนินการ 51%</p>	ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐาน	9%
โรคมรณ	9%		สัญญา ส่วนแบ่งรายได้	9%
อื่นๆ	9%		อื่นๆ	9%



ทรัพย์สินหลักลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สิน 1: ครอบคลุมที่ดินในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทที่ดินเกษตร ระบุอาคารพาณิชย์ งบประเมิน เพื่อประเมิน วัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างเพื่อจัดเป็นอาคาร ใช้ไว้ 2: ภาษีเงินได้โครงการวิธีหลัก งบประเมิน 2: งบ (งบแสดงส่วนประกอบ 31, 42-49, 52)	829.90	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
ทรัพย์สิน 2: ครอบคลุมที่ดินในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเภทที่ดินเกษตร ระบุอาคารพาณิชย์ งบประเมิน เพื่อประเมิน วัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างเพื่อจัดเป็นอาคาร ใช้ไว้ 2: ภาษีเงินได้โครงการวิธีหลัก งบประเมิน 2: งบ (งบแสดงส่วนประกอบ 26-30, 45-46, 50-51)	602.60	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด

เปิดชม Link URL หรือ QR Code สำหรับ download รายงานประเมินฉบับเต็ม

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้น	% ทุน
1	บริษัท เทพทรี โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	37,050,006	23.71%
2	Principal asset management Berhad	10,471,450	6.70%
3	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	7,425,000	4.75%
4	บริษัท กิจการอู่ไทย จำกัด	1,787,400	1.14%
5	Mr.Peter Eric Dennis	1,736,000	1.11%
Foreign Limit			49%
Current Foreign Holding			7.59%

นโยบายการจำยเงินปันผล:

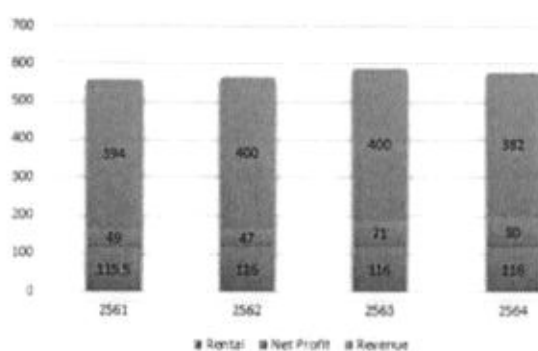
ข้อมูลการจำประ โสภณรัตน์ของ
กองโสตถ์ยั้งนังอย่างน้อ 5 ปี (เข้า)
และขอค้ะสนของนังสำค

รายไตรมาส / ราย 6 เดือน

ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๕ ของกำไรสุทธิที่
ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

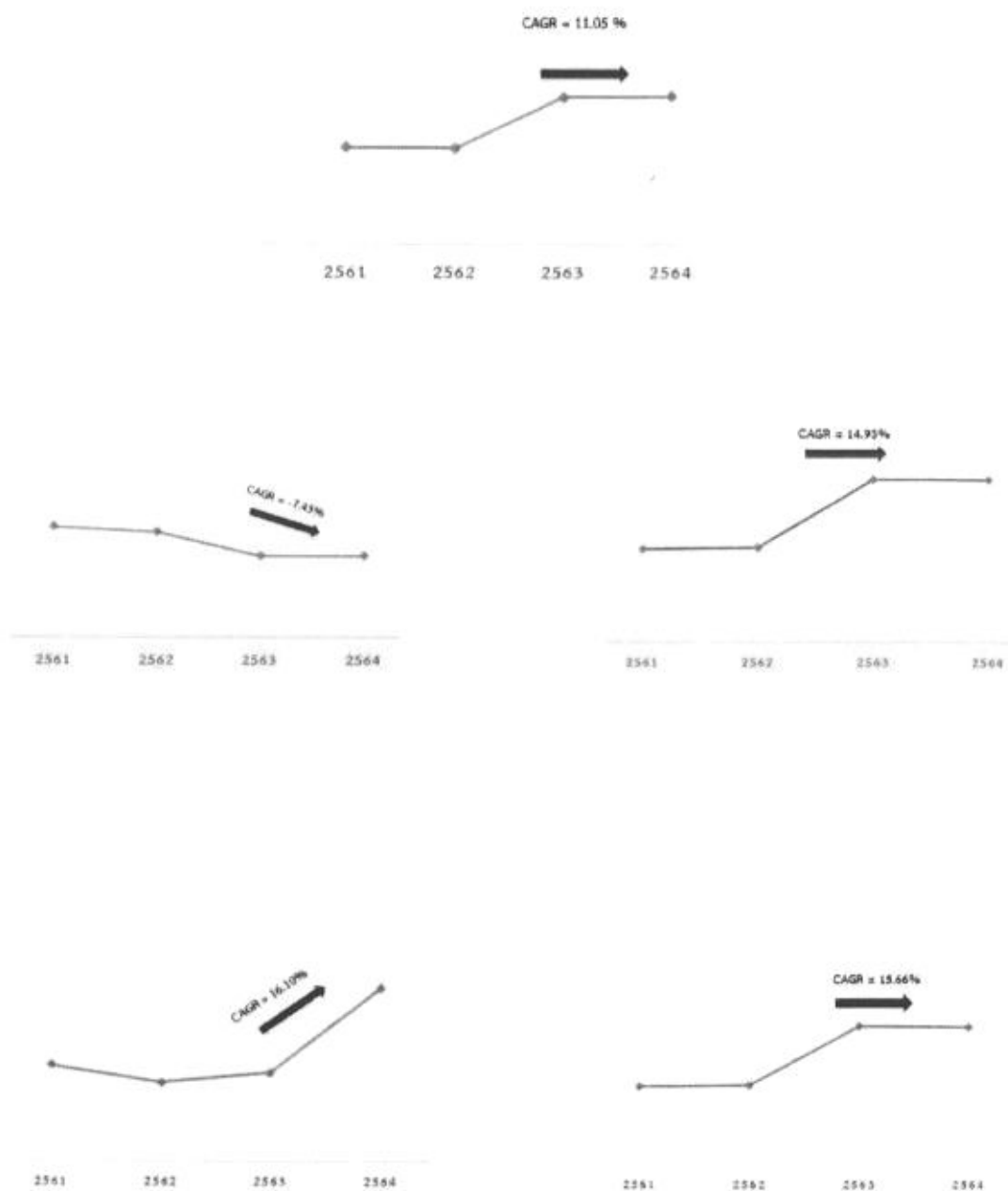
	2560	2561	2562	2563	2564	YTD 2565	สัดส่วนต่อหุ้น
เงินปันผล (บาทต่อหุ้น) 100 ล้านบาทต่อปี	0.0138	0.5258	0.5034	0.5342	0.515	(1) 0.2000	2.2922
เงินปันผล (บาทต่อหุ้น) 100 ล้านบาทต่อปี	-	-	-	-	-	-	-
เงินอุดหนุน (บาทต่อหุ้น)	0.2712	-	-	-	-	-	0.2712

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทั้งสัญญาเช่า/แบ่งรายได้ (กรณีค้าหามาหรือสัญญาแบ่งรายได้)



best get back

ผลการดำเนินงาน



Handwritten signature/initials

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	3 ปี ย้อนหลังและไตรมาสล่าสุด			
	2562	2563	2564	4/2564
Revenue (M.TH.B)	68.45	118.30	117.97	29.74
Other Income (M.TH.B)	0.31	0.11	0.13	0.11
Subsidies (M.TH.B)	-	-	-	-
EBITDA (M.TH.B)	59.95	105.80	105.50	26.75
Net Profit (M.TH.B)	44.97	83.26	89.11	22.58
EPU (THB)	0.2878	0.5329	0.5703	0.1445
DPU (THB)	0.7659	0.2192	0.5150	-
Capital Reduction	-	-	-	-
Debt/Total Asset Value Ratio (Times)	0.1541	0.1536	0.1536	0.15
Interest Cost (%)	41.89%	28.87%	-	-
Operating Cash Flow	58.76	63.06	86.36	(19.46)
Investing Cash Flow	-	-	-	-
Financing Cash Flow	(51.09)	(65.67)	(90.18)	-
Net Cash Flow	8.95	6.35	2.52	(19.46)
NAV (THB)	7.8394	8.1318	8.1436	8.1436
P/NAV (Times)	0.7590	0.6456	0.7245	0.7245
Dividend Yield (%) กรณีมีการสนับสนุนลดดอกเบี้ย	-	-	-	-
Dividend Yield (%) กรณีไม่มีมีการสนับสนุนลดดอกเบี้ย	4.46%	6.79%	-	-
Market Cap (M.TH.B)	487.90	820.31	921.86	921.86
Closing Price (THB)	5.95	5.25	5.90	5.90

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรายได้จากค่าเช่า และมีค่าใช้จ่ายใกล้เคียงกับปี 2563 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเล็กน้อยซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนเมื่อเทียบกับปี 2563

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไข

☐ อื่นๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

ลำดับ	ผู้ให้กู้	จำนวนเงินกู้ (ล้านบาท)	สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
1	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	240	ปกติ



ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง	% ของกำไรสุทธิ (ประมาณการ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน (ค่าธรรมเนียมคงที่)	0.172,444.36	6.71%
ค่าธรรมเนียมผู้ขายกองทุน (ค่าธรรมเนียมคงที่)		
ค่าธรรมเนียมโอนหุ้น	2,960.00/195	3.01%
ค่าธรรมเนียมของนายทะเบียน	551,015.90	0.45%
ค่าธรรมเนียมลิขสิทธิ์เพื่อเผยแพร่สารวิจัย		
ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งหน่วยลงทุนทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการบริหารจัดการ		
ค่าใช้จ่ายในการประเมินมูลค่าจากหุ้นต่างประเทศ		
ค่าใช้จ่ายในการจัดหาหลักทรัพย์ในต่างประเทศ		
ค่าเช่าสำนักงาน		
ค่าจ้างบริการอื่น		
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และสิ่งสนับสนุน		
ค่าใช้จ่ายอื่นที่ไม่ได้รวมในข้อ 10 ถึง 15 ของ Form		
ค่าใช้จ่ายรวม	17,623,360.17	19.53%

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับสิ่งหิรมหรัพย์ของกองหรัสด์
- (1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงด้านรูปแบบการจัดเก็บเอกสาร
- (2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- (3) ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนหรัพย์สินของกองหรัสด์ทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน
- (4) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประกอบการของสิ่งหิรมหรัพย์ของกองหรัสด์
- (5) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
- (6) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมหรัพย์สินของกองหรัสด์
- (7) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าหรัพย์สินเป็นหลัก
- (8) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาเทคโนโลยีที่ใช้ในคลังเอกสาร
- (9) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงการจ่ายยอมเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกหรัพย์สินของกองหรัสด์
- (10) ความเสี่ยงที่เกิดจากการถือครองสิ่งหิรมหรัพย์ของกองหรัสด์ที่อาจมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและค่าใช้จ่ายดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับสิ่งหิรมหรัพย์เพิ่มมากขึ้น

10/2/74 2nd/3rd

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์
 - (1) ความเสี่ยงจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่อาจไม่พบหรือไม่สามารถตรวจสอบได้จากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุนการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
 - (3) ความเสี่ยงของการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทรัสต์และกองทุนรวมประเภทอื่น
 - (4) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สิน
 - (5) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าหรือรายได้ค่าเช่าลดลงภายหลังครบอายุสัญญาเช่า
 - (6) ความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
 - (7) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของสัญญาเช่าภายหลังครบอายุสัญญาเช่า
 - (8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย
 - (9) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
 - (10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
 - (11) ความเสี่ยงที่เกิดจากความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุน และ/หรือจะเข้าลงทุน ที่จะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงการลงทุนในหน่วยทรัสต์
 - (1) ความเสี่ยงทางการเมือง
 - (2) การขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
 - (3) มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และไม่สามารถประกันได้ว่าราคาขายอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามที่ประเมินไว้ ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - (4) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการเลิกกองทรัสต์ ประกอบกับยังคงมีความเป็นไปได้ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับคืนเงินลงทุนน้อยกว่าที่ได้ลงทุน

ข้อมูลเบื้องต้น	
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด
ที่อยู่	2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-318-5514-5
URL	www.sstrm.co.th

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
ที่อยู่	989 อาคารสยามพิวรรณ์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-659-8888
URL	www.qne-asset.com

cent *seth*

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย ("กองทรัสต์ SSTRIT")
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	SSTRIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
ทุนที่ชำระแล้ว	1,160,859,375 บาท
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทกองทรัสต์	ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย ("กองทรัสต์") จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 จากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาร์ท สโตร์เรจ (SSTSS) (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 โดยจะ นำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ พัฒนาและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

Ante Subhan

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร ของโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สเตจ ซึ่งได้จากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น โดยกองทรัสต์ได้ทำสัญญาโอน ทรัพย์สินและภาระกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ด้วยอัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสด จำนวนเงิน 2.68 บาทต่อหน่วยลงทุน โดยมีหน่วยทรัสต์ที่ออกให้กับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ จำนวน 82,000,000 หน่วยทรัสต์ ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก และ

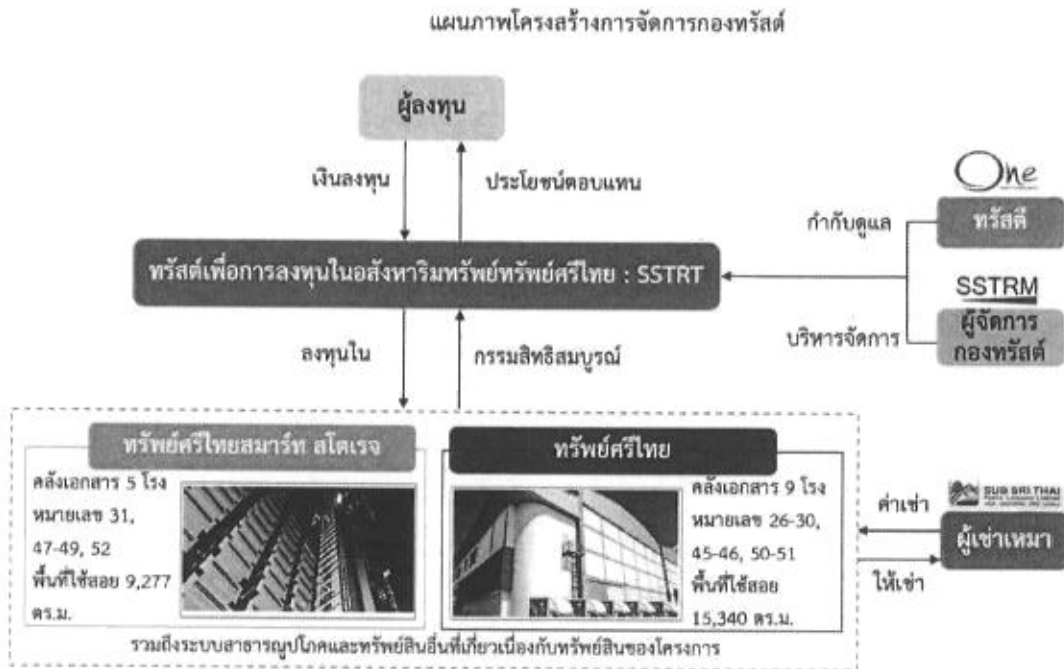
กองทรัสต์ ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 ให้เพิ่มทุนครั้งที่ 1 ด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย (SSTPF) เข้ารวมกับกองทรัสต์ ด้วย อัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ โดยมีหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในครั้งนี้ให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย จำนวน 74,250,000 หน่วย และรับโอนทรัพย์สินและภาระกับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ไทย

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักของการลงทุนครั้งแรกและเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ข้างต้นไปจัดหาประโยชน์ โดยการรับโอนสิทธิการให้เช่าเหมาแก่ บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SST เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ ประกอบธุรกิจคลังเอกสาร โดยมีโครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ปรากฏในข้อ 2.3

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

-ไม่มี-

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ความสัมพันธ์ของผู้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าเหมาทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 23.71 (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564) และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนทุนที่ชำระแล้วทั้งหมด

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

ชื่อบริษัท	ถือหุ้นร้อยละ	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
1. ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ		
บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด	99.97	บริการรับฝากสินค้าพืชผลและผลผลิตเกษตรกรรมที่เตรียมส่งไปต่างประเทศ เช่น ข้าวสาลี แป้งมันสำปะหลัง เมล็ดธัญพืช ฯลฯ และรับฝากสินค้าทั่วไปที่ผลิตได้และใช้หมุนเวียนภายในประเทศ เช่น เคมีภัณฑ์และผลผลิตเกษตรกรรมอื่นๆ โดยออกไปประหวนสินค้าและใบรับของคลังสินค้าเป็นหลักฐาน
2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม		
บริษัท มัดแมน จำกัด (มหาชน)	66.34	- ดำเนินธุรกิจในลักษณะ Holding Company - เป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100 ในบริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท โกลเด็น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท โกลเด็น สกู๊ป จำกัด และถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิร้อยละ 100 ในบริษัท เกรฮาวด์ จำกัด และ บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด
บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด	66.34	ผลิตและจำหน่ายเบเกอรี่และเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ โอ ปอง แปง "Au Bon Pain"
บริษัท โกลเด็น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด	66.34	ผลิตและจำหน่ายโดนัทและเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ ดังกิน โดนัท "Dunkin' Donuts"
บริษัท โกลเด็น สกู๊ป จำกัด	66.34	นำเข้าและจำหน่ายไอศกรีม ภายใต้แบรนด์ "Baskin Robbin"
บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด	66.34	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบบริการเต็มรูปแบบ ภายใต้แบรนด์ที่สำคัญ เช่น เกรฮาวด์ คาเฟ่ (Greyhound Café), อะนาเตอร์ฮาวด์ (Another Hound Cafe) เป็นต้น
3. ธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป		
บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด	66.34	ผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าแฟชั่น เครื่องประดับ และสินค้าไลฟ์สไตล์ ภายใต้แบรนด์ที่สำคัญ เช่น เกรฮาวด์ ออริจินอล (Greyhound Original), สไมล์ฮาวด์ (Smileyhound), เอเวอรี่ดิงฮาวด์ (Everything-Hound) เป็นต้น
4. ธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์		
บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	99.99	ประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

[Handwritten signature]

อย่างไรก็ตาม บริษัทยึดหลักการบริหารกองทรัสต์โดยการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงาน อย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น และได้กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท คอยทำหน้าที่ในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารแต่ละฝ่ายงานต่างๆ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ด้วยความระมัดระวัง โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ สามารถพิจารณาการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 หรือ ผ่านการเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท ที่ www.sstrm.co.th

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินของกองทรัสต์	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ¹⁾	1,272,445,909.71 บาท
มูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมินค่าทรัพย์สินหรือราคายุติธรรม	1,432,500,000 บาท
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	ร้อยละ 112.58
มูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ²⁾ (ตามราคาตลาด)	921,875,000

หมายเหตุ

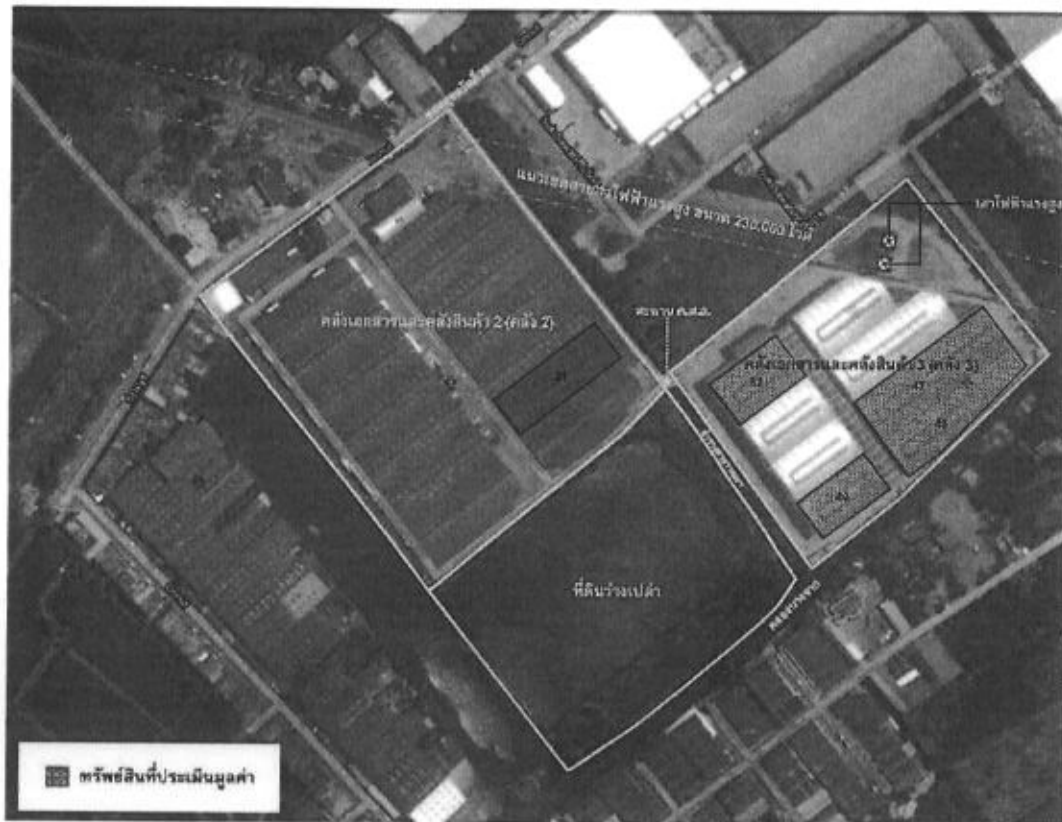
¹⁾ กองทรัสต์มีและคงเหลือรายการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากการแปลงสภาพ

²⁾ ใช้ราคาตลาดปิด วันที่ 30 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 5.90 บาทต่อหน่วยทรัสต์

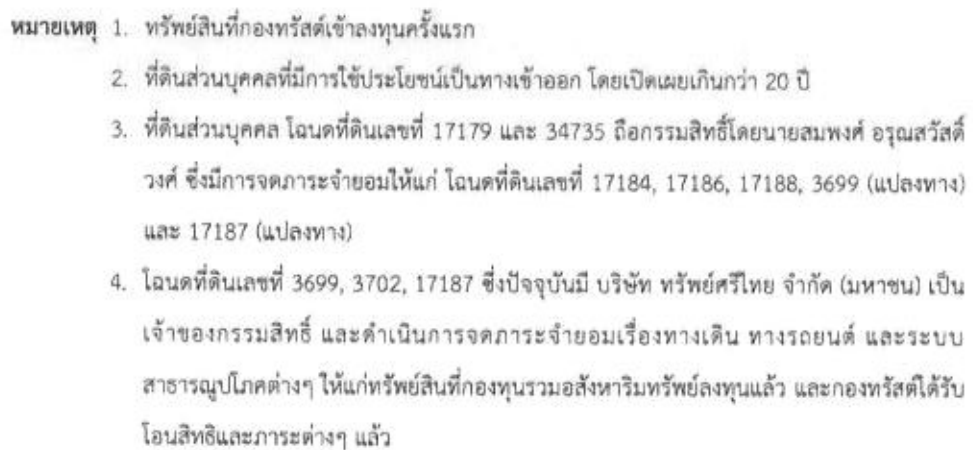
2.4.2 ข้อมูลทั่วไป

2.4.2.1 โครงการทรัพย์สินศิริไทย สมาร์ท สโตร์

(ก) ผังแสดงเขตที่ตั้งและผังที่ดินของโครงการทรัพย์สิน์ไทย สมาร์ท สโตร์



cont. gekannt



and Gaby

(ข) รายละเอียดโดยสรุปของโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์ อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์ ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เพอร์มิเตอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์ <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 มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังสินค้าทรัพย์สินไทย
รายละเอียดที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน	ที่ดินโฉนดเลขที่ 17188, 17186, 17184 และ 254934 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน	5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา
อาคารที่กองทรัสต์ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> คลังเอกสารหมายเลข 31 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 47 พื้นที่รวม 2,894 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 48 พื้นที่รวม 1,894 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 49 พื้นที่รวม 1,169 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 52 พื้นที่รวม 1,445 ตารางเมตร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52
อายุของอาคารจนถึงปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"> คลังเอกสารหมายเลข 31 มีอายุประมาณ 27 ปี คลังเอกสารหมายเลข 47, 48, 49 และ 52 มีอายุประมาณ 14 ปี

	<p>หมายเหตุ: บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการว่าจ้างวิศวกรผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมและได้ขึ้นทะเบียนผู้ตรวจสอบอาคารเพื่อดำเนินการตรวจสอบอาคารเป็นประจำสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับ ความถี่และเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงมหาดไทย กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 โดยผู้ตรวจสอบอาคารได้ทำการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร อาทิ ตรวจสอบการต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร ตรวจสอบการชำรุดสึกหรของอาคาร ตรวจสอบการวิบัติของโครงสร้างอาคาร ตรวจสอบการทรุดตัวของฐานรากอาคาร และตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ต่างๆ เช่น ระบบป้องกันและรับอัคคีภัย เป็นต้น ผลของการตรวจสอบอาคารล่าสุด ณ ปี พ.ศ. 2561 พบว่าอาคารทั้งหมดอยู่ในสภาพปกติ</p>
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 มีระดับที่ดินอยู่เสมอดนด้านหน้า
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำและระบบโทรศัพท์

(ค) วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน และราคาที่เข้าลงทุน

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



(ง) ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาที่ได้จากรายงานประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดโดยผู้ประเมินราคาอิสระบนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
เข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังนี้

ผู้ประเมินราคา	ราคาประเมิน (หน่วย : ล้านบาท)	ราคาประเมิน ณ วันที่	วิธีการประเมิน	วันที่ออกรายงาน การประเมิน
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	829.90	7 พฤษภาคม 2564	วิธีคิดจากรายได้	16 สิงหาคม 2564

(จ) สรุปสาระสำคัญของการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินแก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า โดยมี
ระยะเวลาประมาณ 10 ปี 1 เดือน (ระยะเวลาการเช่านับแต่วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและการะ
จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560) โดยผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการ
ต่ออายุสัญญาต่อไปได้คราวละ 3 ปี โดยทำเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี
ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์
ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน
ของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด
(มหาชน) และ/บริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิ
การเช่า ให้แก่บุคคลใดที่ประสงค์จะได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวในลักษณะเป็นการลงทุน หรือเพื่อการ
ระดมทุนของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) นั้น

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด
(มหาชน) (แล้วแต่กรณี) จะต้องบอกกล่าวให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ตามสิทธิในการปฏิเสธ
ก่อน (Right of First Refusal) ของกองทรัสต์ โดยหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอ ตามรายละเอียดของ
สัญญาตกลงกระทำการ (สิทธิในการปฏิเสธก่อน) ส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.2 (ก) "สรุปสาระสำคัญของสัญญา
เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก" ของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

รายได้ในรอบปีบัญชี

ในปี 2564 กองทรัสต์ มีรายได้จากค่าเช่าจำนวน 50.49 ล้านบาท

(ฉ) สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัยทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

โดยการจัดทำประกันภัยในปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อ
คุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้

[Signature]

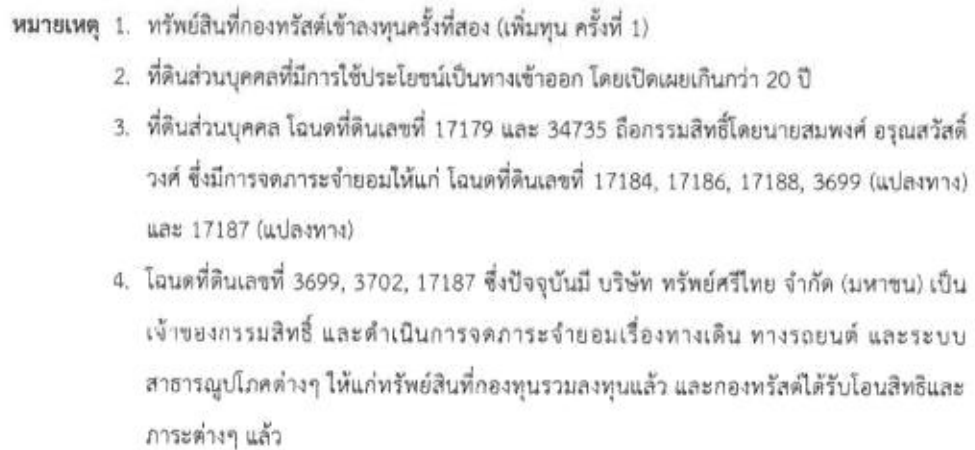
ลำดับ	ประเภทความคุ้มครอง	วงเงินคุ้มครอง	ระยะเวลาการคุ้มครอง	บริษัทผู้รับประกันภัย
1	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks)	428,000,000 บาท	7 สิงหาคม 2564 ถึง 7 สิงหาคม 2565 (1 ปี)	บริษัท ทิพย ประกันภัย จำกัด (มหาชน)
2	ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในส่วนของ ค่าของเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ (Business Interruption)	67,000,000 บาท	7 สิงหาคม 2564 ถึง 7 สิงหาคม 2565 (1 ปี)	บริษัท ทิพย ประกันภัย จำกัด (มหาชน)
3	ประกันภัยความรับผิดต่อ บุคคลภายนอก (Public Liability)	20,000,000 บาท (ต่ออุบัติเหตุแต่ละ ครั้งและตลอด ระยะเวลา ประกันภัย)	7 สิงหาคม 2564 ถึง 7 สิงหาคม 2565 (1 ปี)	บริษัท ทิพย ประกันภัย จำกัด (มหาชน)

2.4.2.2 โครงการทรัพย์สินไทย

(ก) ผังแสดงเขตที่ตั้งและผังที่ดินของโครงการทรัพย์สินไทย



Handwritten signature/initials



order 2000

(ข) รายละเอียดโดยสรุปของโครงการทรัพย์สินไทย

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการทรัพย์สินไทย อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินไทย ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์สินไทย (รวมเรียกว่า "โครงการทรัพย์สินไทย")
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ทางเข้า-ออก	ใช้ถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24 เมตร และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล และถนนการะจำยอม มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังสินค้าทรัพย์สินไทย
รายละเอียดที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน	ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน	9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา
อาคารที่กองทรัสต์ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> คลังเอกสารหมายเลข 26 พื้นที่รวม 1,100 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 27 พื้นที่รวม 1,863 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 28 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 29 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 30 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 45 พื้นที่รวม 1,557 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 46 พื้นที่รวม 2,305 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 50 พื้นที่รวม 1,445 ตารางเมตร คลังเอกสารหมายเลข 51 พื้นที่รวม 1,445 ตารางเมตร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสาร
อายุของอาคารจนถึงปัจจุบัน	<ul style="list-style-type: none"> คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30 มีอายุประมาณ 29 ปี คลังเอกสารหมายเลข 45, 46, 50, 51 มีอายุประมาณ 15 ปี <p>หมายเหตุ: บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการว่าจ้างวิศวกรผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมและได้ขึ้นทะเบียนผู้ตรวจสอบอาคารเพื่อดำเนินการตรวจสอบอาคารเป็นประจำสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับความถี่และเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงมหาดไทย กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 โดยผู้ตรวจสอบอาคารได้ทำการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของ</p>

	อาคาร อาทิ ตรวจสอบการต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร ตรวจสอบการชำรุดสึกหรอของอาคาร ตรวจสอบการวิบัติของโครงสร้างอาคาร ตรวจสอบการหลุดตัวของฐานรากอาคาร และตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ต่างๆ เช่น ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย เป็นต้น ผลของการตรวจสอบอาคารล่าสุด ณ ปี พ.ศ. 2562 พบว่าอาคารทั้งหมดอยู่ในสภาพปกติ
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	ประมาณเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2534
ผู้บริหารทรัสต์สิน(ผู้เช่าเหมา)	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ลักษณะพื้นที่โดยรวม	ลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการยาวประมาณ 120.00 เมตร, 60.00 เมตร และ 60.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินอยู่เสมอด้านหน้า
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำและระบบโทรศัพท์

(ค) วันที่เข้าลงทุนในทรัสต์สิน และราคาที่เข้าลงทุน

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

(ง) ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาที่ได้จากรายงานประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดโดยผู้ประเมินราคาอิสระบนทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งที่ 2 (เพิ่มทุน ครั้งที่ 1) มีรายละเอียดดังนี้

ผู้ประเมินราคา	ราคาประเมิน (หน่วย : ล้านบาท)	ประเมิน ณ วันที่	วิธีการประเมิน	วันที่ออกรายงาน การประเมิน
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	602.60	7 พฤษภาคม 2564	วิธีคิดจากรายได้	16 สิงหาคม 2564

(จ) สรุปสาระสำคัญของการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ให้เช่าทรัสต์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า โดยมีระยะเวลาประมาณ 8 ปี 1 เดือน 6 วัน (ระยะเวลาการเช่านับแต่วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัสต์สินและการะจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย เมื่อวันที่ 26

(ลายเซ็น)

ธันวาคม 2562) โดยผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปได้คราวละ 3 ปี โดยทำเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/บริษัทย่อยของบริษัท 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 โดยหนังสือบอกกล่าวขอเสนอ ตามรายละเอียดของสัญญาตกลงกระทำการ (สิทธิในการปฏิเสธก่อน) ส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.2 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน” ของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

รายได้ในรอบปีบัญชี

ในปี 2564 กองทรัสต์ มีรายได้จากค่าเช่าจำนวน 50.49 ล้านบาท

(ฉ) สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัยทรัพย์สิน

โดยการจัดทำประกันภัยในปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้

ลำดับ	ประเภทความคุ้มครอง	วงเงินคุ้มครอง	ระยะเวลาการคุ้มครอง	บริษัทผู้รับประกันภัย
1	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks)	389,832,000 บาท	31 ธันวาคม 2564 ถึง	บริษัท ทิพย ประกันภัย จำกัด (มหาชน)
2	ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในส่วน รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้ เช่าเหมา (บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)) (Business Interruption)	49,500,000 บาท	31 ธันวาคม 2565	

ลำดับ	ประเภทความคุ้มครอง	วงเงินคุ้มครอง	ระยะเวลาการคุ้มครอง	บริษัทผู้รับประกันภัย
3	ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability)	20,000,000 บาท (ต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย)		

2.4.3 การลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

2.4.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี)

-ไม่มี-

2.4.5 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี)

-ไม่มี-

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่บริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

2.5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

(ก) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก

ตามที่มีผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีมติให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 นั้น การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ จะดำเนินการโดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่พร้อมเงินสด ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นการแลกเปลี่ยน ซึ่งกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2560

Wong S. S. S.

และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ได้ทำสัญญาต่างๆ เกี่ยวกับการโอน
ทรัพย์สินและการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 19
ธันวาคม 2560 โดยมีรายละเอียดของสัญญาการจัดหาประโยชน์ดังนี้

สัญญาเช่าโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์เจ ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 และฉบับต่ออายุครั้งที่ 1
ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560 โดยแยกเป็นสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบ
สาธารณูปโภคและอุปกรณ์แต่ละฉบับ โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดภายใต้สัญญาสอดคล้องกัน

คู่สัญญา	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาร์ท สโตร์เจ ("กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์" หรือ "ผู้ให้เช่า") บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "ผู้เช่า")
ทรัพย์สินที่เช่า	ทรัพย์สินที่เช่าประกอบด้วย (ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17188, 17186, 17184 และ 254934 เลขที่ดิน 261, 259, 257 และ 263 มีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา ("ที่ดินที่เช่า") (ข) คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49, และ 52 จำนวน 5 อาคาร พื้นที่ รวมประมาณ 9,277 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ บนที่ดิน รวมถึงสวนควบ และงานระบบสาธารณูปโภค ("อาคารที่เช่า") (ค) เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็น ต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ ("วัสดุ และอุปกรณ์ที่ เช่า") ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) - (ค) รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า"
ระยะเวลาการเช่า และ การต่ออายุสัญญาเช่า	1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลา 10 ปี ("ระยะเวลาการเช่า") นับจากวันที่ลงนาม ในสัญญาเช่า <u>หมายเหตุ</u> บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า ได้ต่ออายุ การเช่าฉบับเดิมที่ได้ทำกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะครบ กำหนดการเช่าในวันที่ 6 สิงหาคม 2567 โดยการขยายระยะเวลาการเช่า ภายใต้สัญญาเช่า ให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 ภายใต้เงื่อนไข เมื่อบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว ตามที่มติของผู้ถือหุ้นของ

	<p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่มีมติให้แปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560</p> <p>2. คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 7 วันนับจากวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียง ผู้เดียว</p> <p>4. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่</p>																												
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	<p>1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่ทุก 6 เดือนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใน 10 วันนับแต่วันที่ครบกำหนดชำระค่าเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ดังนี้</p> <p><u>สัญญาเช่าฯ ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557</u></p> <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> <p><u>สัญญาเช่าฯ (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ช่วงเวลา</th><th>ค่าเช่าต่อปี</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7 สิงหาคม 2567 ถึง 6 สิงหาคม 2568</td><td>69.0 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>7 สิงหาคม 2568 ถึง 6 สิงหาคม 2569</td><td>69.0 ล้านบาท</td></tr> </tbody> </table>	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	ช่วงเวลา	ค่าเช่าต่อปี	7 สิงหาคม 2567 ถึง 6 สิงหาคม 2568	69.0 ล้านบาท	7 สิงหาคม 2568 ถึง 6 สิงหาคม 2569	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																												
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

ตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	เงินมัดจำต่อปี
1	31.5 ล้านบาท
2	31.5 ล้านบาท
3	31.5 ล้านบาท
4	32.5 ล้านบาท
5	32.5 ล้านบาท
6	32.5 ล้านบาท
7	33.5 ล้านบาท
8	33.5 ล้านบาท
9	33.5 ล้านบาท
10	34.5 ล้านบาท

สัญญาเช่า (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 เว้นแต่ กรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาเช่าและเกิดความเสียหายแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิหักค่าเสียหายรวมถึงค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระจากเงินค่ามัดจำได้ และผู้เช่าต้องวางเงินค่ามัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดไว้

work gsk

	<p>ภายในระยะเวลาไม่เกิน 10 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ข. หนังสือคำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์เพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใด ๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นรายปีตลอดระยะเวลา 5 ปีแรกของการเช่า โดยมีวงเงินคำประกันเท่ากับมูลค่าครึ่งหนึ่งของมูลค่าเช่าสำหรับรอบปีนั้น</p> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงสละสิทธิในการโต้แย้งหรือยกข้อต่อสู้ใด ๆ ขึ้นต่อสู้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในการใช้สิทธิบังคับหนังสือคำประกันดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การดังกล่าวย่อมไม่เป็นการตัดสิทธิของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะดำเนินการเรียกร้องจากผู้เช่า หรือบังคับเอาจากเงินมัดจำ เพื่อการชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใด ๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ก่อนได้ตามที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควร</p> <p>3. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาได้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น</p> <p>4. ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าดังกล่าวโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดไว้เป็นรายเดือนตามที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายของสัญญานี้ ผู้เช่ายินยอมให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์คิดค่าปรับสำหรับการชำระค่าเช่าล่าช้า ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนค่าเช่าที่ค้างชำระนั้นนับจากวันที่ครบกำหนดชำระจนกว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับชำระค่าเช่าที่ค้างชำระครบถ้วน เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น</p>
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	<p>1. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังสินค้าและคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่า ตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงและการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p>

	<p>2. ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าโดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม โดยให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือบริหารจัดการ หรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>3. ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย</p> <p>ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> <p>4. ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือตัวแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือตัวแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที</p>
--	---

	<p>5. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม</p> <p>6. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใดๆ อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อประกอบธุรกิจของผู้เช่า หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>7. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือว่าจ้างบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดยในกรณีที่ผู้เช่าว่าจ้างให้บุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>8. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า</p>
การประกันภัย	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าตกลงที่จะให้ผู้เช่าจัดหาประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้กำหนด โดยหน้าที่การชำระเบี้ยประกันเป็นของผู้เช่า และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับประกัน</p> <p>นอกจากนี้ คู่สัญญาตกลงเกี่ยวกับการดำเนินการเมื่อทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย ดังนี้</p> <p>1. กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วน</p> <p>ก. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด โดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นให้เป็นภาระของผู้เช่าแต่สามารถเบิกกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้เมื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าสินไหมทดแทนจาก</p>

ent *SP*

	<p>บริษัทประกันภัย โดยวงเงินที่ขอเบิกต้องไม่เกินค่าสินไหมทดแทนตามจำนวนที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัย ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นเกินกว่าจำนวนค่าสินไหมทดแทน ผู้เช่าจะเป็นผู้รับภาระในส่วนเกินนั้น</p> <p>ข. ในระหว่างการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก</p> <p>ค. กรณีทรัพย์สินที่เช่า ได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนไม่ถึงเป็นเหตุให้สัญญาเช่าระงับสิ้นสุดลง</p> <p>ทั้งนี้ จะไม่มีการขยายระยะเวลาเช่า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วนและจำเป็นต้องได้รับการก่อสร้างซ่อมแซมขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาปรับค่าเช่าในช่วงเวลาที่เกิดความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและเวลาที่ต้องใช้ในการบรรเทาความเสียหายนั้น ให้กลับคืนสู่สภาพปกติ ตามสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้น</p> <p>2. กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่า ได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) ให้สัญญาเช่าระงับสิ้นสุดลง</p> <p>ทั้งนี้ ให้ความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญ หมายถึง กรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ได้โดยผลของเหตุสุดวิสัย</p>
การบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	<p>ตลอดระยะเวลาเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่าฯ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p> <p>หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าว กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่า และมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้</p>

Handwritten signature

<p>เหตุผิดสัญญาและเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า</p>	<p>นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี</p> <p><u>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</u></p> <p>1. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือตกเป็นผู้ผิดคำรับรองตามรายละเอียดที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>เพื่อประโยชน์ของสัญญาฉบับนี้ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมซึ่งให้หมายความรวมถึงสาเหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ต่อจะให้ผลพิบัติที่ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้แม้จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือผลทางกฎหมาย ซึ่งส่งต่อการดำเนินกิจการคลังเอกสารของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอาคารรวมทั้งหมด เป็นระยะเวลาที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือผู้เชี่ยวชาญทางวิศวกรรมที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าเห็นชอบแต่งตั้งเป็นที่ปรึกษาได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นทำให้ไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ได้นานเกินกว่า 180 วัน และส่งผลให้รายได้ของโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์ลดลงเกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า</p> <p>ทั้งนี้ เหตุสุดวิสัยดังกล่าวไม่รวมเหตุที่เกิดขึ้นจากสถานการณ์ทางการเมืองและทางเศรษฐกิจ</p> <p>2. ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นว่า มีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่า</p>
--	---

	<p>3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>4. ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p><u>เหตุสิ้นสุดสัญญาเช่า</u></p> <p>1. หากเกิดกรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาในข้อ 1 ถึงข้อ 3 ข้างต้น หรือ กรณีไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนด หรือ ไม่ดำเนินการต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น เป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>2. หากเกิดกรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาในข้อ 4 ข้างต้น และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>3. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นสุดทันที</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า (ข) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่า (ค) ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าการเวนคืนดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้
--	--

mark *antika*

	หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการได้
ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาตามที่กำหนดข้างต้นคู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุสิ้นสุดสัญญาเช่าตามที่ระบุในข้อ 1 หรือ ข้อ 2 ข้างต้น คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ประพฤติดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญานี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน และให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียกค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้อีกส่วนหนึ่งด้วย</p> <p>เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) กรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าทั้งหมด</p> <p>(ข) ค่าเสียหายตาม (ก) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเช่าทำสัญญากับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนที่กองทุนรวมได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควรจะได้รับ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ควรจะได้รับหักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(ค) การชำระค่าเสียหายตาม (ก) และ/หรือ (ข) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญานี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมี</p>

[Signature]

	<p>จำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบ จำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง</p> <p>2. ในกรณีที่เกิดเหตุสิ้นสุดสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 3 ของเหตุสิ้นสุด สัญญาเช่าข้างต้น ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิ เรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจาก คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ เรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาเช่า สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย(หากมี)</p> <p>3. หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ภายใต้สัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้เป็นผู้ผิดนัดมีสิทธิคิดค่าปรับใน อัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ ชำระเสร็จสิ้น</p> <p>4. ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในเหตุ ผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาตามสัญญานี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบ กำหนดตามระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือบอกกล่าว</p> <p>5. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใน สภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความ ร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นำ ทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์กำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำ ทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ตามโครงการจัดการกองทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการโครงการได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็น ระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าตกลงส่ง หนังสือแจ้งให้กับลูกค้าผู้ฝากเอกสารทุกรายภายใน 7 วันทำการนับจาก</p>
--	--

ลายเซ็น

	<p>วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด โดยชี้แจงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไปเนื่องจากสัญญาเช่าสิ้นสุด และการให้บริการรับฝากเอกสารจะดำเนินการโดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กำหนดต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าผู้ฝากเอกสารตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการโอนสิทธิและเงินประกัน (หากมี) หรือทำหนังสือยกเลิก พร้อมคืนเงินประกัน (หากมี) ภายใต้อสัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใดๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ภายใน 30 วันนับจากวันที่ลูกค้าตอบตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป</p> <p>ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมด ผู้เช่าและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันในการบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว</p>
ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย	<p>ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมทั้งภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตลอดเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ</p>

นอกจากนี้ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ยังได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ ดังนี้

สัญญาคงลงกระทำการกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญา	<p>บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)</p> <p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เรจ ("กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์")</p>
การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	<p>บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนไว้เป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงจะไม่ จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยลงทุนดังกล่าว หรือก่อการผูกพันใด ๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนตลอดระยะเวลา 10 ปี นับจากวันที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p>

[Handwritten signature]

	<p>เว้นแต่ (1) การจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวเพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ (2) ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>การวางหนังสือค้ำประกันภายใต้สัญญาเช่า</p>	<p>บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ดกลงและรับรองต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ว่า ตลอดระยะเวลาที่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ยังคงเป็นผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จะจัดให้มีการประกันการชำระค่าเช่าคงที่ และการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ นิติบุคคลในเครือของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ("สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง") และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ นิติบุคคลในเครือของบริษัท ("สัญญาเช่างานระบบ") ให้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบฯ รวมเรียกว่า "สัญญาเช่าฯ") สำหรับค่าเช่าค้างชำระ ค่าเสียหาย และ/หรือเงินใดๆ ที่ผู้เช่าภายใต้สัญญาดังกล่าวค้างชำระแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยการวางหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ของประเทศไทยต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามวงเงินหนังสือค้ำประกัน ระยะเวลาการค้ำประกัน และเงื่อนไขในการวางหนังสือค้ำประกันจนครบถ้วน</p> <p>ทั้งนี้ การวางหนังสือค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง อาจวางแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบปีต่อปีก็ได้ อย่างไรก็ตาม หากปรากฏว่าหนังสือค้ำประกันฉบับใดมีอันสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดอายุไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บังคับชำระหนี้เอาจับหนังสือค้ำประกันในปีใด บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ดกลงจะจัดหาหนังสือค้ำประกันฉบับใหม่ทดแทนตามจำนวนและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p>
<p>การรับประกันโครงสร้างและรากฐานของสิ่งปลูกสร้าง</p>	<p>บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ดกลงรับประกันโครงสร้างของอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ระหว่าง บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นระยะเวลา 10 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาดังกล่าว</p> <p>บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ดกลงและรับรองต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ว่า ตลอดระยะเวลาที่สัญญาเช่าฯ ยังมีผลบังคับใช้ บริษัท</p>

Handwritten signature

	<p>ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงให้มีการดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์ที่เช่า (ตามที่มิยามีในสัญญาเช่า) ให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติ โดยภาระค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทั้งหมดให้เป็นความรับผิดชอบของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หรือ ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า แล้วแต่กรณี</p>
ที่ดินการะจำยอม	<p>บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ในที่ดินโฉนดเลขที่ 3702, 17187 และ 3699 ที่ได้จดทะเบียนจำยอมให้แก่ที่ดินที่ ซื้อขายตามสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน เว้นแต่ จะได้รับความเห็นชอบร่วมกัน ระหว่างบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะดูแล ซ่อมแซม และ บำรุงรักษาที่ดินการะจำยอมให้อยู่ในสภาพที่ดี เพื่อให้กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินการะจำยอม เพื่อใช้ประโยชน์โดยหลักเป็นทางเข้า-ออกของที่ดินที่จะซื้อขาย</p>

สัญญาตกลงกระทำการ (สิทธิในการปฏิเสธก่อน) โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญา	<p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย</p> <p>บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)</p>
<p>สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)</p>	<p>บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงกันให้สิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่กองทรัสต์ โดยมีเนื้อหา ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ตลอดระยะเวลาที่บริษัท เอสเอสที รีท แมนจเม้นท์ จำกัด หรือบริษัทที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้มีอำนาจควบคุมยังคงเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ในกรณีที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จำนำขาย จ่าย โอน หรือให้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สิน ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสาร ที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิการเช่า ให้แก่บุคคลใดที่ประสงค์จะได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวในลักษณะเป็นการลงทุน หรือเพื่อการระดมทุนของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) 2. บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) จะต้องบอกกล่าวให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจะต้องระบุถึงรายละเอียดของอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวที่จะขายหรือให้เช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ รวมถึงช่วงราคาซื้อขาย หรือให้เช่าของอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวด้วย ("คำเสนอ") 3. ระยะเวลาดำเนินการต่างๆที่เกี่ยวข้องหลังจากที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) ได้บอกกล่าวคำเสนอกับทางกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์ในการลงทุนหรือตอบปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่ได้

Verat Siran

	<p>รับคำแนะนำจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>- ในกรณีที่กองทรัสต์ตอบรับคำแนะนำของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) ภายในระยะเวลา 120 วันนับตั้งแต่วันที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) ได้รับหนังสือตอบรับคำแนะนำจากกองทรัสต์ หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร กองทรัสต์ และบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จะทำความเข้าใจความตกลงรายละเอียดของราคาการลงทุนของอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสาร รวมทั้งดำเนินการเรื่องต่างๆ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่การลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์จะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์</p> <p>- ในกรณีที่การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวแก่กองทรัสต์ที่ต้องได้รับการอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาดตกลงขายระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในวรรคสองของข้อนี้ โดยตกลงให้กองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนที่ระบุไว้ในวรรคสองของข้อนี้ โดยตกลงให้กองทรัสต์ดำเนินการยื่นเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 150 วัน นับแต่วันที่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) ได้รับหนังสือตอบรับคำแนะนำจากกองทรัสต์</p> <p>4. กองทรัสต์จะต้องดำเนินการลงทุนในอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 60 วัน นับจากวันที่ได้รับความ</p>
--	--

[Handwritten signature]

	<p>เห็นชอบจากทรัสต์ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือวันที่ได้รับการอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>5. ในกรณีที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าวโดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) หรือกองทรัสต์ไม่แจ้งความประสงค์เป็นประการใดภายในระยะเวลา 30 วัน ดังกล่าวให้ถือว่าหน้าที่ในการให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) จะต้องดำเนินการจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าอาคาร คลังสินค้า และคลังเอกสารดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว หรือนับแต่วันครบกำหนดระยะเวลา 30 วัน ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่แจ้งความประสงค์</p> <p>6. คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าหน้าที่ในการให้สิทธิที่จะปฏิเสธ (Right of First Refusal) ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตามสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารที่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เสนอต่อกองทรัสต์ในคราวนั้นๆ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวได้เนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย หรือ - ถ้ากองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น <p>ในกรณีบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (แล้วแต่กรณี) ที่ได้ทำข้อเสนออันมีสิทธิจำหน่ายจ่ายโอนหรือให้เช่าอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นหรือบุคคลอื่นโดยมีเงื่อนไขว่า ราคาและมูลค่าการลงทุน รวมถึง</p>
--	---

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

	(Right of First Refusal) นี้ เช่น บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือ บริษัทร่วมทุน เป็นต้น
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	หากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาดังนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาดังนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเรียกค่าเสียหายจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ได้ เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย
การเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหาย	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาดังนี้โดยบอกกล่าวให้แก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาดังนี้ และ/หรือดำเนินการตามกฎหมาย ในการเรียกค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังนี้ 2. ในกรณีคู่สัญญาดอกเลิกสัญญา หรือ หากมีเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช้ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า ผู้เช่า และทรัสต์ หรือเมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ให้ถือว่าสัญญาดังนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

(ก) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มทุน ครั้งที่ 1

ตามที่คุณ์อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติให้กองทรัสต์ทำการเพิ่มทุนด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยเข้าร่วมเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยมีมติให้แปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยเข้าร่วมกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2562 นั้น การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ จะดำเนินการโดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออก

Handwritten signature

ใหม่ ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยเป็นการแลกเปลี่ยน ซึ่งกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2562 และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยกับกองทรัสต์ได้ทำสัญญาต่างๆ เกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินและการระดมทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยตลอดจนสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียดของสัญญาการจัดหาประโยชน์ดังนี้

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

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

[Handwritten Signature]

	<p>จะครบกำหนดการเช่าในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 โดยการขยายระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่า ให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 ภายใต้เงื่อนไข</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์เพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยให้เข้ารวมอยู่ในกองทรัสต์ - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยมีมติอนุมัติให้กองกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ - กองทรัสต์ได้รับอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยจากสำนักงาน ก.ล.ด. ผู้เข้าตกลงชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ สำหรับการจดทะเบียนการเช่าแต่เพียงผู้เดียวผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาออกไปหรือไม่ 								
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	<p>1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเช่า</p> <p>เป็นราย 6 เดือนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย ภายในวันที่ 10 กรกฎาคม และวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป ค่าเช่างวดสุดท้ายมีกำหนดชำระภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571</p> <p>อัตราค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฯ ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 วันที่ 27 ธันวาคม 2555 (ฉบับแก้ไข ครั้งที่ 1) และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมและต่ออายุ ครั้งที่ 1 วันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 โดยมีเงื่อนไขเปลี่ยนรูปแบบการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย จากค่าเช่าคงที่และผันแปรเป็นค่าเช่าคงที่ ในอัตราดังต่อไปนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">ระยะเวลาการเช่า</th><th style="width: 40%;">อัตราค่าเช่าต่อปี (บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>วันโอนทรัพย์สินและการะ - 31 ธันวาคม 2565</td><td>49,500,000</td></tr> <tr> <td>1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2568</td><td>50,500,000</td></tr> <tr> <td>1 มกราคม 2569 - 31 มกราคม 2571</td><td>51,500,000</td></tr> </tbody> </table>	ระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่าต่อปี (บาท)	วันโอนทรัพย์สินและการะ - 31 ธันวาคม 2565	49,500,000	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2568	50,500,000	1 มกราคม 2569 - 31 มกราคม 2571	51,500,000
ระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่าต่อปี (บาท)								
วันโอนทรัพย์สินและการะ - 31 ธันวาคม 2565	49,500,000								
1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2568	50,500,000								
1 มกราคม 2569 - 31 มกราคม 2571	51,500,000								

	<p>โดยเริ่มคำนวณค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตามสัดส่วนของจำนวนวันนับแต่วันโอนทรัพย์สินและการเป็นต้นไป</p> <p>ผู้เช่าไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกันเพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าเช่าต่อผู้ให้เช่าแต่อย่างใด</p> <p>2. หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใดๆ ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทยภายใต้สัญญาเช่าฯ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทยมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับอัตราดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น</p>
การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า	<p>ผู้เช่าจะครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทยเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	<p>1. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าฯ</p> <p>2. ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าฯ โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ทั้งนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทยจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม โดยให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ตัดแปลงสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย</p> <p>ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไข ตัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคล หรืออาคารอื่นใด หรือกระทำความผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>3. ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย</p>

Wach Srisak

	<p>4. ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> <p>5. ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยหรือตัวแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยหรือตัวแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที</p> <p>6. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับการปกครองส่วนท้องถิ่น ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดตามใบอนุญาตต่างๆ (ถ้ามี) ที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของผู้เช่าโดยเคร่งครัดและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ (ถ้ามี) ดังกล่าวโดยผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>7. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใดๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อความจำเป็นสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่า หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญานี้</p> <p>8. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญากระทำการดังต่อไปนี้</p> <p>ก. จัดทำงบการเงินของผู้เช่าตามหลักการทางบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปโดยงบการเงินนั้นจะต้องแสดงผลประกอบการที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าอย่างถูกต้องและสมเหตุสมผล</p> <p>ข. แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้เช่าได้รับทราบหรือควรทราบถึงเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจนำไปสู่เหตุผิดนัดในสัญญาใดๆ ของผู้เช่า พร้อมด้วยรายละเอียดขั้นตอนที่ผู้เช่าได้ดำเนินการ</p>
--	--

	<p>หรือจะดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสียหาย หรือบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น หรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุฉันทนหรือเหตุการณ์ดังกล่าวนี้ด้วย</p> <p>ผู้เช่าจะดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้เช่าตกเป็นผู้ฉันทนภายใต้สัญญาผู้ยืมใดๆ ของผู้เช่า</p> <p>ค. ดำเนินการต่างๆ เพื่อให้เจ้าหน้าที่รายอื่นของผู้เช่ามีสิทธิ หรือภาระผูกพันเหนือ ทรัพย์สิน หรือรายรับของผู้เช่า</p> <p>ดำเนินการต่างๆ เพื่อให้เจ้าหน้าที่รายอื่นของผู้เช่ามีลำดับการชำระหนี้ที่ดีกว่าสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญานี้ เฉพาะในกรณีที่มีผู้เช่าตกเป็นผู้ยืมหนี้สินส่วนตัวภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่เป็นไปตามคำสั่งศาลหรือหน่วยงานราชการหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>ง. ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินทั้งหมดของผู้เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา</p> <p>จ. ผู้เช่าได้ส่งมอบข้อมูลต่างๆ ของภาระหนี้สินใดๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เฉพาะในส่วนที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มระยะเวลาการเช่า (หากมี) ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยเรียบร้อยแล้ว</p> <p>ฉ. ในกรณีที่ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่าในระดับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้เช่า หรือระดับการจัดการซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือผู้จัดการทั่วไป ผู้เช่าตกลงแจ้งให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่ามีมติในเรื่องนั้นๆ</p>
การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ 2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง <p>เว้นแต่ ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย</p>
การประกันภัย	<p>ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหา 1) ประกันความเสียหายในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) 2) ประกันภัย</p>

Handwritten signature

	<p>เพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก และ 3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก สำหรับ กิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>ก. บริษัทฯ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยเป็นผู้เอา ประกันร่วมกัน</p> <p>ข. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน</p> <p>ค. กองทุนรวมมีฐานะเป็นผู้รับประกัน เฉพาะการจัดหาประกัน 1) และ 3)</p> <p>ง. เงินประกันสำหรับการจัดหาประกัน 1) จะมีจำนวนไม่น้อยกว่า มูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อม ราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของอาคารและระบบ สาธารณูปโภคที่เช่า และวงเงินประกันสำหรับการจัดหาประกัน 3) ไม่ ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อเดือนในรอบปีก่อนเริ่มจัดทำประกันภัยธุรกิจ หยุดชะงัก</p> <p>จ. หากกองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย ธุรกิจหยุดชะงัก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยตกลง นำส่งเงินค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้เช่า</p> <p>ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยได้รับค่า สินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ให้ถือว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยได้รับค่าเช่าตามจำนวนที่ กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว</p>
หน้าที่ในการ บำรุงรักษา ทรัพย์สินที่เช่า	<p>เว้นแต่ กรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่างๆ ภายใต้ กรมธรรม์ประกันวินาศภัยและประกันภัยความเสียหายในเครื่องจักรใน ทรัพย์สินที่เช่า ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่าที่หน้ามีต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงอาคารคลังสินค้าที่เช่า โดย บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่ กำหนดในสัญญาเช่าฯ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน อื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p> <p>หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไทยสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้อง ค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้</p>
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	<p>ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึง ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่มีการเรียกเก็บโดยหน่วยงาน</p>

(Handwritten signature)

	ราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ
เหตุผิดสัญญาและเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า	<p>นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณี ดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี</p> <p>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p> <p>ก. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า หรือผลรับรอง โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าว และปฏิบัติให้อุปกรณ์ตามสัญญาภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที โดยค่าเช่าที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย ให้ถือเป็น "ค่าเช่าค้างชำระ" (Accrued Unpaid Amount) ซึ่งค่าเช่าค้างชำระดังกล่าว ไม่สามารถชำระได้เกิน 60 วัน และเมื่อผู้เช่าชำระเงินให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยจะถือว่าเงินดังกล่าวเป็นการชำระค่าตอบแทนตามลำดับดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ค่าเช่าตามจำนวนที่กำหนดในสัญญา (2) ค่าเช่าค้างชำระ (3) ค่าเช่าอื่นๆ ดอกเบี้ย ค่าปรับ และค่าเสียหายอื่นๆ (ถ้ามี)</p> <p>ข. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือ อยู่ในขั้นตอน การเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยเห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่า</p> <p>ค. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>ง. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาดำเนินสัญญาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินไทยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว</p> <p>จ. ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ใน</p>

Handwritten signature

	<p>สัญญาเช่า หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ไว้ในสัญญาเช่า และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 วัน</p> <p>2. เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า</p> <p>ก. หากเกิดกรณีตามข้อ 1. ก. - ง. กรณีไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนดหรือไม่ดำเนินการต่างๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้</p> <p>ข. หากเกิดกรณีตามข้อ 1. จ. และผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้อง ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า</p> <p>ค. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่า เป็นอันสิ้นสุดทันที</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า 2) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่า 3) ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าการเวนคืน หรือกฎหมายอื่นๆ มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการได้
ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>ก. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า ข้อ ก. - ข. คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาเช่า โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน และคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าค้างชำระ (หากมี) และค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย</p> <p>เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้</p>

(Handwritten signatures)

<p>ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา (ต่อ)</p>	<p>(1) กรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าทั้งหมด</p> <p>(2) ค่าเสียหายตาม (1) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยและค่าตอบแทนที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยควรจะได้รับ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยควรจะได้รับกับค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย</p> <p>(3) การชำระค่าเสียหายตาม (1) และ/หรือ (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยตกลงให้ผู้เช่าชำระ ตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่กำหนดตามสัญญาเช่าฯ ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง</p> <p>ข. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่าฯ</p> <p>ข้อ ค. 1. - 3. ของสัญญาเช่าฯ ให้ถือว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือ เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอันเนื่องมาจากเหตุสิ้นสุดสัญญาตามเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่าฯ ข้อ ค. 1. - 3. ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคู่สัญญาที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาสิ้นสุด เว้นแต่ตกลงกันเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>2. เมื่อสัญญาเช่าฯ สิ้นสุดลงในกรณีใดๆ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดภายใต้หัวข้อหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าของสัญญาเช่าฯ และผู้เช่าจะต้องดำเนินการโอนสิทธิ และให้ผู้ให้บริการรับทราบการโอนสิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใดๆ แก่ผู้ให้บริการให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย รวมตลอดถึงส่งมอบเอกสารทั้งปวงเกี่ยวกับ</p>
---	--

mr. Srikan

	<p>การให้บริการของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่าให้กับกองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>3. ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดภายใต้หัวข้อผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญาของสัญญาเช่า ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า และสามารถใช้อำนาจในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดในหนังสือบอกกล่าว</p> <p>4. ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย และ/หรือผู้เช่าได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติสัญญาเช่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย และ/หรือผู้เช่าตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่างๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวมบริหารจัดการ และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่างๆ กรรมการผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เช่านั่นเอง</p>
--	--

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	835,037,850 บาท (หุ้นสามัญ 835,037,850 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท)
ทุนชำระแล้ว	526,456,550 บาท

ผู้บริหาร

ชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
นายสุรพงษ์ ไพลีพัฒน์พงษ์	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการ
นายสุภสิทธิ์ สุขะนรินทร์ ⁽³⁾	รองประธานกรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ
นายวิสุทธิ กนกศิริน	กรรมการและกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ
นายทศพร ชิมตระการ	กรรมการและกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล
นางอินทิรา สุขะนรินทร์ ⁽³⁾	กรรมการ
นางสาวดวงดาว ชินธรรมมิตร ⁽³⁾	กรรมการ
นางสาวดวงแข ชินธรรมมิตร	กรรมการ
นายสมยศ สุธีพรชัย	กรรมการ
นายกฤตินาถ อิศรางกูร ณ อยุธยา ⁽⁴⁾ (แทน นางสาวลิ้มลี ทิพพงษ์ประภาส)	กรรมการ

หมายเหตุ ⁽³⁾กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

⁽⁴⁾ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2564 มีมติแต่งตั้งนายกฤตินาถ อิศรางกูร ณ อยุธยา เป็นกรรมการบริษัทแทน นางสาวลิ้มลี ทิพพงษ์ประภาส ซึ่งลาออกโดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2564

(2) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เข้าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

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

อดิ *สุวิทย์*

สภาพจากกองทุนรวมมาเป็นกองทรัสต์ ผู้เข้าจึงเป็นผู้ที่มีความชำนาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นอย่างดี ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ และเข้าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ ผู้เข้ายังคงปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินทุกประการ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เข้าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ กองทรัสต์มีมาตรการดำเนินการ โดยแบ่งออกเป็นกรณีดังนี้

- ในกรณีที่ผู้เข้าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฯ และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เข้า
- ในกรณีที่ผู้เข้าผิดนัดชำระค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าฯ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะดำเนินการตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดังนี้
 - ก) กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น
 - ข) กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน) ในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าว จนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ผู้เข้าต้องมีหน้าที่ที่จะนำเงินมาเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่หักเพื่อการดังกล่าว ภายใน 10 วัน นับจากวันที่ผู้เข้าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากกองทรัสต์ เพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินดังเดิมภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในกรณีที่ผู้เข้าไม่นำเงินมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที หรือ
 - ค) กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันให้ชำระค่าเช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขของหนังสือค้ำประกัน โดยกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 7 วัน ก่อนการใช้สิทธิบังคับหนังสือค้ำประกันดังกล่าว

ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเนื้อหารายละเอียดของสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

2.5.4 ความสัมพันธ์ของผู้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์



พิจารณาตามข้อ 2.3 ของส่วนที่ 2 ของแบบแสดงรายการข้อมูลนี้

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่า

บริษัทพิจารณาความเหมาะสมผลของอัตราเช่า โดยพิจารณาจากอัตราค่าเช่าตลาด ซึ่งเมื่อคำนวณเปรียบเทียบค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ปี 2564 จำนวนเงินรวม 118 ล้านบาท เป็นค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่กองทรัสต์ได้รับอยู่ที่ประมาณ 115 บาท/ตร.ม./เดือน (พื้นที่เช่าอาคารคลังเอกสาร 31, 47-49 ขนาดประมาณ 7,832 ตร.ม. และพื้นที่ชั้นเล็กติดตั่งขนาดประมาณ 38,049 ตร.ม. และพื้นที่เช่าอาคารคลังเก็บเอกสารอัตโนมัติ (คลังเอกสาร 52) จำนวน 1,445 ตร.ม.รวมพื้นที่เช่าทั้งสิ้น 47,326 ตร.ม. และพื้นที่เช่า อาคารคลังเอกสาร 26-30, 45, 46, 50, 51 ขนาดประมาณ 15,340 ตร.ม. และพื้นที่ชั้นเล็กติดตั่งขนาดประมาณ 21,459 ตร.ม.) ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับโรงงานและโกดังให้เช่าที่ประกาศหาผู้เช่าในท้องตลาด ดังที่แสดงให้เห็นในตารางสรุปอัตราค่าเช่าโกดัง/โรงงานด้านล่าง จะเห็นว่า อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรที่กองทรัสต์ได้รับนั้นอยู่ในช่วงอัตราค่าเช่า ระหว่าง 115 – 130 บาท/ตร.ม. อยู่ในอัตราที่ได้จากการสำรวจตลาด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงเห็นว่าอัตราค่าเช่าดังกล่าวอยู่ในอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าในตลาดและเป็นไปตามธรรมเนียมการค้าปกติในการให้เช่าพื้นที่คลังเอกสาร เนื่องจากโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์เจ นั้นเป็นพื้นที่เช่าคลังเอกสารระบบอัตโนมัติซึ่งถูกควบคุมด้วยระบบอัตโนมัติพร้อมระบบ Barcode และ Computer ในการจัดเก็บและค้นหา พร้อมด้วยระบบอัจฉริยะ สามารถวิเคราะห์พื้นที่เก็บเอกสารแบบสามมิติ (3D) ทำให้มีราคาเช่าสูงกว่าโครงการทรัพย์สินไทย ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงเห็นว่าอัตราค่าเช่าดังกล่าวอยู่ในอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าในตลาดและเป็นไปตามธรรมเนียมการค้าปกติในการให้เช่าพื้นที่คลังเอกสาร

ตารางอัตราค่าเช่าโกดัง/ โรงงานที่สำรวจในตลาด

ลำดับที่	รูปภาพ/ ที่ตั้ง	รายละเอียดการเช่า	อัตราค่าเช่า
1	 ช.สุขสวัสดิ์ 76 ต. ลัดหลวง อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> โกดังเปล่า พื้นที่เช่า 5,000 ตร.ม. 	80 บาท/ ตร.ม./เดือน
2	 ต. ลัดหลวง อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> สัญญาเช่า 3 ปี พื้นที่เช่า 1,060 ตร.ม. 	150 บาท/ ตร.ม./เดือน
3	 ต. ลัดหลวง อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> สัญญาเช่า 3 ปี พื้นที่เช่า 1,000 ตร.ม. 	130 บาท/ ตร.ม./เดือน

ลำดับที่	รูปภาพ/ ที่ตั้ง	รายละเอียดการเช่า	อัตราค่าเช่า
4	 ต. ลัดหลวง อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> โกดังพร้อมสำนักงาน สัญญาเช่า 3 ปี พื้นที่ 1,000 ตร.ม. 	140 บาท/ ตร.ม./เดือน
5	 ช.สุขสวัสดิ์ 74 ต. ลัดหลวง อ.พระประแดง จ. สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> โกดัง พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น พื้นที่ 3000 ตร.ม. 	80 บาท/ ตร.ม./เดือน

ที่มา: factoryinthal (www.factoryinthal.com), thaihometown (www.thaihometown.com) และ dotproperty (www.dotproperty.co.th) สืบหาข้อมูลเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2565

ดังนั้น บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การนำทรัพย์สินออกให้บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เช่าเหมา และเงื่อนไขของสัญญาเช่า เป็นการค้าปกติ (arm's length transaction)

2.6 การกู้ยืมเงิน

เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้นนั้น มีภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการดังกล่าว และจะต้องนำเงินสดมาเพื่อแลกทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกับหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์จึงได้ทำการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การจัดหาแหล่งเงินเพื่อการดังกล่าวนี้ จากต้นทุนทางการเงินของการกู้ยืม (Cost of Debt) ต่ำกว่า ต้นทุนทางการเงินที่ได้จากส่วนของทุน (Cost of Equity) ขณะเดียวกัน อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับจากการกู้ยืมเงินยังอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

2.6.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินและการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

กู้ยืมเงินและการวางหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อการลงทุนทรัพย์สินหลัก
ครั้งแรก

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	บสจ.วรรณ กระทำการในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
วงเงินกู้	240,000,000 (สองร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
วัตถุประสงค์การกู้ยืม	เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพ
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ 5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ย MLR - 2.00 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนด 5 ปี
ระยะเวลาการกู้ยืม	ประมาณไม่เกิน 10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายงวด 6 เดือน ภายในทุกวันที่ 10 ของเดือนมกราคม และกรกฎาคม ของทุกปี
การชำระคืนเงินต้น	ทยอยชำระคืนเงินต้น ตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป (ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้นประมาณ 4 ปี) รายงวด 6 เดือน ภายในทุกวันที่ 10 ของเดือนมกราคม และกรกฎาคม ของทุกปี
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> - จานองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง - นำสัญญาเช่าไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ - นำเครื่องจักรไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ - โฉนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในการประกันภัยที่กองทรัสต์ได้เอาประกันภัยประเภทต่างๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุน
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก	ตลอดระยะเวลาที่ผู้กู้ยังมีหนี้สินความรับผิดชอบอยู่ตามสัญญานี้ ผู้กู้จะดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้ โดยผู้ให้กู้จะพิจารณาอัตราส่วนทางการเงินของผู้กู้ทุกปี เมื่อจบการเงินประจำปีของผู้กู้ในแต่ละปีได้รับการตรวจสอบรับรองความถูกต้องจากผู้สอบบัญชีที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบแล้ว โดยจะเริ่มพิจารณาอัตราส่วนทางการเงินของผู้กู้ครั้งแรก เมื่อจบการเงินประจำปี 2561 ของผู้กู้ได้รับการตรวจสอบรับรองความถูกต้องจากผู้สอบบัญชีที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบแล้วเป็นต้นไป

center *Signature*

	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อส่วนทุน จะต้องดำรงอัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อส่วนทุน ไว้ในอัตราไม่เกิน 1 : 1 (เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น) - อัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อ EBITDA จะต้องดำรงอัตราส่วน Interest Bearing Debt ต่อ EBITDA ไว้ในอัตราไม่เกิน 5.5 : 1 (เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น) อัตรา DSCR จะต้องดำรงอัตรา DSCR ไว้ในอัตราไม่ต่ำกว่า 1:1 (เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น)
ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้	<p>การกู้เงิน การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการ หรือการกระทำใดๆ ของผู้กู้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้กู้จะดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมาย และไม่เป็นการขัดแย้งต่อข้อผูกพัน หรือข้อรับรองอันใด ซึ่งผู้กู้มีอยู่กับผู้อื่นหรือให้แก่ผู้อื่นด้วย</p> <p>จะไม่ดำเนินการใดๆ ที่ทำให้สัญญา รวมทั้งเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่มีผลผูกพันระหว่างผู้กู้และผู้ให้กู้สิ้นสุดลงใช้บังคับโดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย หรือสิ้นสุดผลผูกพันต่อภาระหนี้ของผู้กู้ ซึ่งสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา หรือเอกสารอื่นใดดังกล่าวทุกประการ</p> <p>ผู้กู้จะคงสถานะทางกฎหมายของกองทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอันใดตามที่ระบุไว้ในสัญญา ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญา จะปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญา วัตถุประสงค์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของผู้กู้ และกฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญา</p>
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี

Handwritten signature

2.6.2 สถานะของการกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

จำนวนเงินกู้ยืม (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ (บาท)	สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (%)
240,000,000.00	1,554,585,875.36	15.44

ทั้งนี้ ที่ผ่านมากองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว

2.6.3 การกักเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม

กองทรัสต์ประสงค์จะมีการกักเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นระยะเวลา 7 ปี ตั้งแต่ปี 2564 ถึง ปี 2570 หรือจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น หรือ จนกว่าจะมีแนวทางอื่นในการบริหารจัดการหนี้ดังกล่าว จำนวนเงินกักสำรอง ดังต่อไปนี้

ปี	จำนวนเงินกักสำรองแต่ละปี จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น ⁵⁾ (บาท)	จำนวนเงินกักสำรอง รอบปีบัญชีล่าสุด (บาท)	จำนวนเงินต้นเงินกู้ที่ ต้องชำระ (บาท)
2564	34,000,000	17,000,000	-
2565	34,000,000	N/A	24,000,000
2566	34,000,000	N/A	28,800,000
2567	34,000,000	N/A	36,000,000
2568	34,000,000	N/A	40,800,000
2569	35,000,000	N/A	52,800,000
2570	35,000,000	N/A	57,600,000
รวม	240,000,000	17,000,000	240,000,000

หมายเหตุ ⁵⁾ กองทรัสต์อาจสามารถชำระเงินต้นเงินกู้ก่อนกำหนดได้ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ชำระดอกเบี้ยจากเงินต้นเงินกู้คงเหลือลดลง และทำให้การปลดหนี้เงินกู้ดังกล่าวเร็วขึ้น แต่เป็นการลดเงินต้นเงินกู้ที่จะชำระในงวดสุดท้ายตามสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน แต่จะส่งผลให้การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงด้วย

ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิ์อาจมีการปรับเปลี่ยนการกักเงินสำรองไว้เพื่อชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นได้

Handwritten signature

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 สภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจบริการคลังสินค้าในไทย

เศรษฐกิจไทยปี 2564 เติบโตที่ 1.1% จากเดิม 0.7% จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศหลังการเปิดเมือง ซึ่งมีจำนวนผู้ได้รับวัคซีนที่เพิ่มมากขึ้น และมาตรการควบคุมโรคที่ผ่อนคลายลง ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายประเภทกลับมาดำเนินการได้อีกครั้ง ส่วนในปี 2565 คาดว่าเศรษฐกิจจะเติบโตที่ 3.2% จากเดิม 3.4% โดยจะเป็นการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจากทั้งอุปสงค์ภายในและภายนอกประเทศ โดยคาดว่าภาคการส่งออกสินค้าจะยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามการเติบโตทางเศรษฐกิจและการค้าโลก ขณะที่อัตราการฉีดวัคซีนของไทยและประเทศต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้การเดินทางระหว่างประเทศสะดวกขึ้น ทำให้ภาคท่องเที่ยวมีแนวโน้มฟื้นตัว โดยคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทยราว 5.9 ล้านคน นอกจากนี้ ความเสี่ยงของการระบาดระลอกใหม่ยังมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นหลังการระบาดของ Omicron เริ่มแพร่กระจายในหลายประเทศ ซึ่งเป็นความเสี่ยงด้านค่าที่สำคัญที่อาจทำให้เศรษฐกิจไทยชะลอตัวมากกว่าที่คาดได้ (ที่มา : การวิเคราะห์โดย EIC <https://www.scbic.com/th/detail/product/7971>)

คลังสินค้าทั่วไป : แม้จะได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 แต่ธุรกิจคลังสินค้า (Warehouse) ของไทย มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามการทยอยฟื้นตัวของภาคการผลิตและภาคส่งออก การเติบโตของธุรกรรมการซื้อขายสินค้าออนไลน์และโลจิสติกส์ รวมถึงการพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษและระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ตลอดจนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมของภาครัฐซึ่งเชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค ปัจจัยข้างต้นช่วยหนุนความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อเป็นศูนย์รวบรวมและกระจายสินค้าไปยังพื้นที่ต่างๆ เพิ่มขึ้น รวมถึงจูงใจให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ลงทุนขยายธุรกิจเพื่อรองรับอุปสงค์ที่เติบโต

คลังเอกสาร : แนวโน้มความต้องการใช้บริการรับ-ฝากเอกสาร ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากภาครัฐยังคงนโยบายการจับเก็บเอกสารทางบัญชีเป็นกระดาษ แนวโน้มการรับรูรายได้ยังมีการปรับตัวขึ้นเล็กน้อยเนื่องจากมีการจดทะเบียนบริษัทใหม่อย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกันด้านผู้ให้บริการไม่ได้มีจำนวนเพิ่มขึ้นตามอุปทานของตลาด เนื่องจากต้นทุนที่ดินในเขตกรุงเทพและปริมณฑลปรับตัวสูงขึ้นทำให้ต้นทุนการดำเนินงานของธุรกิจคลังเอกสารเพิ่มขึ้นตาม รวมทั้งจำเป็นต้องมีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการด้านคลังเอกสารเฉพาะทาง ทำให้คู่แข่งรายใหม่ที่จะเข้ามาดำเนินธุรกิจคลังเอกสารมีค่อนข้างจำกัด

3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการกองทรัสต์

ในปัจจุบัน ธุรกิจคลังเอกสารในไทยเริ่มค่อนข้างเพิ่มขึ้น แต่ก็ยังคงเป็นธุรกิจที่มีสิ่งกีดขวางการเข้ามาของคู่แข่งรายใหม่ (barrier to entry) ค่อนข้างสูง อาทิ ความเชี่ยวชาญเฉพาะทางในการบริหารจัดการ ความรวดเร็วในการให้บริการ และความได้เปรียบด้านพื้นที่เพื่อใช้เป็นคลังเก็บเอกสาร ส่งผลให้มีการแข่งขันด้านราคาที่สูงขึ้นแทน รวมถึงคู่แข่งมีการให้บริการในลักษณะใหม่ที่เป็นบริการทดแทนด้วยการบริการ Scan เอกสารเพื่อจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ และบริการ Cloud Storage ซึ่งให้บริการจัดเก็บเอกสารบนพื้นที่

ออนไลน์โดยใช้อินเทอร์เน็ตเป็นสื่อกลาง ซึ่งการให้บริการเหล่านี้จะทำให้เอกสารบางส่วนถูกทำลายเร็วขึ้นหรือไม่ถูกจัดเก็บในรูปแบบกระดาษ ทั้งนี้ คู่แข่งในการให้บริการรับฝากเอกสารครบวงจร ได้แก่ บริษัท โอออนแมนเทน (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท กรุงเทพมหานคร คลังเอกสาร จำกัด และบริษัทในเครือ บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)

จากสภาพแข่งขันในอุตสาหกรรม ผู้ประกอบการคลังเอกสาร ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด จึงพัฒนาการให้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยนำระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารศูนย์เก็บเอกสารขนาดใหญ่ มีระบบระบายอากาศภายในคลังเอกสาร มีชั้นสำหรับวางและจัดเก็บเอกสารเป็นชั้นเหล็กสำเร็จรูปแข็งแรงและทนทาน สะดวกต่อการจัดเก็บและดูแลเพื่อรักษาสภาพกล่องเอกสารและมีระบบคลังเอกสารอัตโนมัติ AS/RS ที่ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยที่สุดในทวีปเอเชียซึ่งนับเป็นแห่งแรกและแห่งเดียวในประเทศไทยมาให้บริการรับฝากการจัดเก็บเอกสาร มีระบบการควบคุมการจัดเก็บด้วยระบบคอมพิวเตอร์ และรหัสบาร์โค้ดที่สามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็ว และแม่นยำ พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในการจัดบรรจุและทำการย้ายเอกสาร อีกทั้งยังมีบริการนำส่งเอกสารที่ต้องการใช้ตรวจสอบได้รวดเร็ว

นอกจากการให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพแล้ว ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ยังให้ความสำคัญของเอกสารซึ่งถือเป็นเอกสารลับเฉพาะของผู้ฝากแต่ละราย โดยจัดให้มีระบบการควบคุมดูแลรักษาความปลอดภัยในด้านการป้องกันข้อมูลรั่วไหล ตลอดไปจนถึงระบบการป้องกันอัคคีภัยที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ คลังเอกสารมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง พร้อมควบคุมด้วยกล้องวงจรปิด มีการตรวจสอบการเข้า-ออกบริเวณศูนย์เก็บเอกสาร มีการติดตั้งอุปกรณ์สัญญาณเตือนภัย รวมทั้งระบบตรวจจับแสงอินฟราเรดภายในอาคาร ติดตั้งระบบตรวจจับกลุ่มควัน (Smoke Detector) ระบบตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ระบบเครื่องพ่นน้ำยาดับเพลิงทั่วทุกบริเวณของศูนย์เก็บเอกสาร มีการติดตั้งท่อน้ำเพื่อใช้ในการดับเพลิง และระบบตัดไฟอัตโนมัติ โดยมีการตรวจสอบและทดสอบการใช้งานเป็นประจำ นอกจากนี้ยังมีการฉีดพ่นเพื่อป้องกันปลวกแมลงต่างๆ ซึ่งปัจจุบันบริการรับฝากเอกสารได้รับรองมาตรฐานคุณภาพ ISO 9001:2008 รวมถึงพัฒนางานฝ่ายตลาดและลูกค้าสัมพันธ์ โดยพบปะลูกค้าอย่างใกล้ชิดทั้งก่อนและหลังการขาย เพื่อสอบถามความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำปัญหาและสิ่งที่ผิดพลาดมาแก้ไขอย่างต่อเนื่อง

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงด้านรูปแบบการจัดเก็บเอกสาร

การพัฒนาอย่างต่อเนื่องทางเทคโนโลยีทำให้ปัจจุบันต้นทุนในการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์มีค่าบริการที่ค่อนข้างถูกลง หลายบริษัทสามารถจัดเก็บเอกสารให้อยู่ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ได้โดยสะดวก อีกทั้งยังง่ายต่อการจัดเก็บและสืบค้นมากกว่าการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบเดิม ซึ่งหากผู้ฝากเอกสารเปลี่ยนมาใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บเอกสารมากขึ้น จะทำให้ระดับ

ความต้องการฝากเอกสารในคลังเอกสารลดลง และผู้เช่าตามสัญญาเช่าอาจได้ส่งผลกระทบต่อผลประกอบกิจการ โดยอาจส่งผลกระทบต่อให้ไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามสัญญาเช่า และจะส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้อย่างแน่นอน

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

4.1.2 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้ง แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ก็อาจจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ และทรัพย์สินของผู้เช่าใช้บริการคลังเอกสาร ถึงแม้ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์จะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากวินาศภัย(ไม่รวมการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกอย่างเพียงพอ และเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่ตลอดเวลา แต่การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ขึ้นใหม่หรือการซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหายหนัก อาจมีภาระค่าใช้จ่ายสูงและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวนาน อาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ อย่างมีนัยสำคัญตลอดช่วงระยะเวลาดังกล่าว และมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

4.1.3 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน 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 อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว ได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

4.1.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

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

4.1.5 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด โดยการที่มีจำนวนผู้ประกอบการให้บริการเช่าคลังเอกสารในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น มีการแข่งขันสูงขึ้น จนอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

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

ปัจจุบันยังไม่มีผู้ประกอบการรายใหม่ที่ไม่มียอดสะสมเข้ามาในอุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสาร 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 กองทรัสต์จะนำค่าสินไหมทดแทนมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าจากที่ได้จัดให้มีการทำประกันวินาศภัยในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม และกองทรัสต์ยังได้จัดให้มีประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนมาใช้จ่ายในช่วงเวลาที่ต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน อีกทั้งกองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการกันสำรองค่าใช้จ่ายเพื่อการซ่อมแซมหรือปรับปรุงไว้ล่วงหน้า

4.1.7 ความเสี่ยงเกิดจากการพึ่งพิงผู้เช่าทรัพย์สินเป็นหลัก

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



ไทย จำกัด (มหาชน) ปฏิเสธที่จะไม่เช่าทรัพย์สินหรือไม่บริหารทรัพย์สินต่อไปอาจส่งผลกระทบต่อ
นัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้มีสัญญาเช่าระยะยาว ประมาณ 10 ปี 1 เดือน กับบริษัท ทรัพย์
ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว และเมื่อใกล้ครบกำหนดสัญญาเช่า ผู้จัดการ
กองทรัสต์จะดำเนินการเจรจากับทางผู้เช่า เพื่อพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าไว้ล่วงหน้า หากกองทรัสต์
ไม่สามารถตกลงเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสรรหาผู้เช่าใหม่
เป็นผู้ประกอบธุรกิจคลังเอกสารหรือธุรกิจใกล้เคียงที่สามารถนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปดำเนินการ
จัดหาประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยการดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าหรือการสรรหาผู้เช่าราย
ใหม่จะยึดผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ

4.1.8 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการพึ่งพาเทคโนโลยีที่ใช้ในคลังเอกสาร

เนื่องจากคลังเอกสารหมายเลข 52 ได้รับการติดตั้งอุปกรณ์จัดเก็บเอกสารอัตโนมัติที่มีมูลค่า
สูงและใช้เทคโนโลยีเฉพาะทาง จำเป็นต้องอาศัยผู้มีความชำนาญและมีความรู้ในการบำรุงรักษา
เครื่องจักรเป็นอย่างดีในการบำรุงรักษาและใช้งานเครื่องจักร การขาดผู้มีความรู้ในการควบคุม
เครื่องจักรหรือบำรุงรักษาเครื่องจักรอาจส่งผลกระทบต่อคลังเอกสารไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการซ่อมบำรุงทรัพย์สินตลอด
ระยะเวลาการเช่า โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าตกลงจะดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ใน
สภาพที่เรียบร้อยเหมาะสมกับการใช้งาน

อีกทั้งหากเกิดเหตุการณ์ที่อุปกรณ์จัดเก็บเอกสารบกพร่อง ชำรุด หรือเสียหายขึ้นจริง โดยที่
มิได้เป็นความเสียหายที่เกิดจากวินาศภัยทั้งหมด โอกาสที่กองทรัสต์จะสูญเสียรายได้จากการให้บริการ
พื้นที่ที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากกองทรัสต์จะยังได้รับค่าเช่าเหมาตามปกติ

4.1.9 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการพึ่งพิงทางภาระจำยอมเพื่อใช้ในการเช่าออกทรัพย์สิน

การเช่าออกทรัพย์สินของกองทรัสต์ ต้องผ่านที่ดินของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
และที่ดินส่วนบุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลธรรมดา ซึ่งทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และ
เจ้าของที่ดินส่วนบุคคลดังกล่าว ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน ในเรื่อง
ทางเดิน ทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคโดยรอบทรัพย์สินของกองทรัสต์ หากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย
จำกัด (มหาชน) และ/หรือเจ้าของที่ดินส่วนบุคคลดังกล่าว ไม่ดูแลที่ดินภาระทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ใน
สภาพที่เหมาะสม พร้อมใช้งานเป็นทางเข้าออกของโครงการ หรือดำเนินการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการ
ใช้ประโยชน์ของที่ดินภาระจำยอมดังกล่าว ย่อมอาจส่งผลกระทบต่ออุปสรรคต่อการขนส่งเอกสาร
เพื่อเข้าเก็บในอาคารคลังเอกสารของกองทรัสต์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญเสีย
โอกาสที่จะสร้างรายได้ได้อย่างเต็มที่ อีกทั้งในอนาคต หากกองทรัสต์ตัดสินใจจะขายทรัพย์สินของ

โครงการนี้ออกไป ผู้ที่สนใจจะซื้ออาจพิจารณาปรับลดราคาซื้อ เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถเชื่อมต่อกับทางสาธารณะได้โดยตรง

อย่างไรก็ดี ตามสัญญาตกลงกระทำการที่ได้กำหนดให้บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินการยทรัพย์ดังกล่าว จะไม่เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินการะจำยอมเว้นแต่ จะได้รับความเห็นชอบร่วมกันระหว่างบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และกองทรัสต์ อีกทั้งบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงจะดูแล ซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ดินการะจำยอมให้อยู่ในสภาพที่ดี เพื่อที่กองทรัสต์จะได้ใช้ที่ดินการะจำยอมดังกล่าวเช่า-ออกทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ ในอนาคตหากกองทรัสต์ตัดสินใจที่จะขายทรัพย์สินของโครงการออกเป็นการะจำยอมดังกล่าวย่อมติดไปกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะขายไปยังเจ้าของกรรมสิทธิ์รายใหม่ตามผลของกฎหมาย จึงทำให้เจ้าของกรรมสิทธิ์รายใหม่สามารถใช้ที่ดินการะจำยอมดังกล่าว เพื่อเช่าออกทรัพย์สินได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย

4.1.10 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบ หากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ค่าเช่าไม่เพิ่มขึ้นหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า อันจะกระทบกับรายได้ค่าเช่ารวมที่กองทรัสต์จะได้รับ ตามโครงสร้างรายได้ค่าเช่าที่กำหนดในสัญญาเช่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้นได้แก่

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

- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์

4.2.1 ความเสี่ยงจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่อาจไม่พบหรือไม่สามารถตรวจสอบได้จากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ได้แก่ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เป็นต้น อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง 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 แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(Handwritten signatures)

4.2.3 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

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

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทรัสต์ และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน 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 อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้

4.2.6 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าหรือรายได้ค่าเช่าลดลงภายหลังครบอายุสัญญาเช่า

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าหรือได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าลดลง ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงอาจได้รับผลกระทบเนื่องจากผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับอาจลดลง

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน โดยกองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคล

ดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าเดิม และ/หรืออาจไม่ตกลงเงื่อนไขการเช่าที่เทียบเคียงกับสัญญาเช่าในปัจจุบันได้

4.2.7 ความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายปัจจุบัน และมีความจำเป็นต้องจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าระหว่างที่จัดหาผู้เช่ารายใหม่ นอกจากนี้ กรณีที่กองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ค่าเช่าที่เช่าทำสัญญาใหม่นั้นจะลดลง รวมถึงความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่ารายใหม่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบทำให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับลดลง

4.2.8 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของสัญญาเช่าภายหลังครบอายุสัญญาเช่า

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าในรูปแบบของค่าเช่าแบบคงที่ หากมีการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าที่ได้รับบางส่วนในรูปแบบของค่าเช่าที่แปรผันกับผลการดำเนินงานของคลังเอกสารของผู้เช่า อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการบริหารงานของผู้เช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีคลังเอกสารจำนวนหลายคลัง และคลังเอกสารเหล่านั้นผู้เช่าไม่ได้เช่าจากกองทรัสต์ทั้งหมด ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบเนื่องจากผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับอาจลดลง อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์สามารถกำหนดและกำกับดูแลให้ผู้เช่าวางระบบบริหารจัดการที่ดีเพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

4.2.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย

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

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

4.2.10 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์รับโอนสัญญาเช่า สัญญาเช่าอาคาร และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของ กองทุนรวม เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตาม ข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิก สัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ และ/หรือ ค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม (แล้วแต่กรณี) แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์ อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่ สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหาย ตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดย การฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาใน การดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะ คดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.2.11 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

กรณีกองทรัสต์ดำเนินการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยง เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ที่ปรับสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่ เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย ลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือ การขอขยายระยะเวลาการชำระ หนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึง ประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2.12 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ส่วนหนึ่ง ขึ้นอยู่กับความสามารถ ของผู้จัดการ กองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการดำเนินงาน การจัดหาประโยชน์และกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า การดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงาน และทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่สามารถประกันได้ว่า ความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการของกองทรัสต์

4.3.2 ความเสี่ยงทางการเมือง

หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย อีกทั้ง อาจจะทำให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า สถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรืออนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินการ 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 ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อไป

4.3.7 ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ที่กองทรัสต์ประกาศและเปิดเผย เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์จะขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ การไหลเข้าออกของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ

ทั้งนี้ ข้อมูลที่กองทรัสต์ได้เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ฉบับนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดว่ามีข้อมูลนี้อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผย

4.3.8 กรณีมีการเลิกกองทรัสต์ เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์ อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

กรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.3.9 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่า โดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่า ราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าว

เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐาน อาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัท ประเมินราคาหรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะทำให้ กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันจะมีผลกระทบต่อความสามารถของ กองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3.10 ความเสี่ยงเพิ่มเติมอันเนื่องมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

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

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-