ร่างแบบแสดงรายการข้อมูล / หนังสือชี้ชวน การเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (SST REIT Management Co., Ltd.)

เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust (SSTRT)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุและไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน คลังเอกสาร งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

ตามมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 โดยมีแหล่งเงินทุนในการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวมาจากแหล่งเงินทุนดังต่อไปนี้

การระดมทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 มูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 210,000,000 บาท

โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่าทั้งสิ้น	ไม่เกิน 210,000,000 บาท
โดยมีหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น	ไม่เกิน 36,210,000 หน่วย

ราคาเสนอขาย 5.80 บาทต่อหน่วย และมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 7.4295 บาทต่อหน่วย

เสนอขายต่อ

1) เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)	ไม่เกิน 36,210,000 หน่วย
2) เสนอขายต่อผู้ลงทุนอื่น ได้แก่ ประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) :	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ทรัสตี :	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน :	บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย :	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน :	วันที่ 5 สิงหาคม 2565
วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ :	วันที่ 14 ธันวาคม 2565

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์

สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล)	วันที่ 21 - 22 ธันวาคม 2565
สำหรับผู้ลงทุนอื่น ได้แก่ ประชาชนทั่วไป และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด	วันที่ 23 และ 26 ธันวาคม 2565

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รู้หรือควรได้รู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

บุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนที่ยื่นไว้ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ที่ศูนย์สารนิเทศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในทุกวันทำการของสำนักงาน ระหว่างเวลา 9.00 น.-15.00 น. หรือทาง http://www.sec.or.th

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

หน้า

คำจำกัดความ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์ 1-1
2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ 1-2

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

ส่วนที่ 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน 1-1
2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ 2-2
3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 3-1

3.1 ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ 3-1

3.2 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 3-11

3.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน 3-11

3.2.2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 3-16

3.2.3 ข้อพิพาท หรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ 3-29

3.2.4 ประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 3-29

3.2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3-30

4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน 4-1
5. ปัจจัยความเสี่ยง 5-1
6. ข้อพิพาททางกฎหมาย 6-1
7. ข้อมูลสำคัญอื่น 7-1

ส่วนที่ 2.2 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ 8-1
9. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์ 9-1
10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ 10-1
11. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 11-1

ส่วนที่ 2.3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

12. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ 12-1
13. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ 13-1

ส่วนที่ 3 **ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์**

1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร
3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
4. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ส่วนที่ 4 **การรับรองความถูกต้องของข้อมูล**

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์
2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

เอกสารแนบ 1 สัญญาก่อตั้งทรัสต์

เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เอกสารแนบ 3 งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566

เอกสารแนบ 4 งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี 2562, 2563, 2564 และงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

<u>คำจำกัดความ</u>

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือซักซ้อมความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ ตามประกาศ ทจ. 49/2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50.00 (ห้าสิบ) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
กองทรัสต์ หรือ กองทรัสต์ SSTRT หรือ SSTRT	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust)
กองทุนรวม SSTPF	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (Sub Sri Thai Property Fund)
กองทุนรวม SSTSS	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (Sub Sri Thai Smart Storage Property Fund)
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้ในการจัดหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

		กำหนด รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
การประเมินมูลค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การแปลงสภาพ	หมายถึง	การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
การแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF	หมายถึง	การแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF โดยมีกองทรัสต์ SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ
การแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS	หมายถึง	การแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS เป็นกองทรัสต์ SSTRT
การเพิ่มทุนครั้งที่ 1	หมายถึง	การเพิ่มทุนของ SSTRT ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 25 กรกฎาคม 2565
ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ	หมายถึง	ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ตามสถานการณ์สมมติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 (12 เดือน) ที่ได้รับการให้ความเชื่อมั่นโดยผู้สอบบัญชี
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
งานระบบ	หมายถึง	ระบบต่าง ๆ ภายในอาคารและภายในโครงการที่ใช้ในการดำเนินกิจการของอาคารและโครงการ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบลิฟต์ และระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น
ไตรมาส	หมายถึง	ระยะเวลา 3 เดือนปฏิทิน อันได้แก่ วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 มีนาคม (ไตรมาส 1) วันที่ 1 เมษายน ถึงวันที่ 30 มิถุนายน (ไตรมาส 2) วันที่ 1 กรกฎาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน (ไตรมาส 3) วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม (ไตรมาส 4)
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ทรัพย์สินของกองทรัสต์	หมายถึง	เงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เงินที่ได้จากการกู้ยืม ทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ รวมถึงดอกผลของทรัพย์สินดังกล่าว
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	หมายถึง	โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ซึ่งประกอบด้วย 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 261431 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 2. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังเอกสารจำนวน 4 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 3. กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF	หมายถึง	โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ซึ่งประกอบด้วย 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 2. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 3. กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS	หมายถึง	โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ซึ่งประกอบด้วย 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 4 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17188, 17186, 17184 และ 254934 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 2. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 3. กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ
ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์	หมายถึง	1. ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS 2. ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF
ทรัพย์สินอื่น	หมายถึง	ทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์ สามารถลงทุนได้ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ทรัสต์	หมายถึง	นิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสตี หรือ ONEAM	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ทะเบียนหน่วยทรัสต์ที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ทรัสตี หรือผู้ที่รับมอบหมายจากทรัสตีให้ดำเนินการแทนในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์
แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT) ฉบับนี้
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)

บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือ SST	หมายถึง	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
ประกาศที่ กข. 9/2552	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 9/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศ ทจ. 34/2559	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศ สร. 26/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประเทศที่อาจไม่ได้รับสิทธิจัดสรร	หมายถึง	ประเทศที่กองทรัสต์อาจปฏิเสธไม่เสนอขาย หรืออาจไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หากเป็นผลให้การเสนอขาย หรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะกฎหมายของประเทศ ดังต่อไปนี้ 1. สหพันธรัฐมาเลเซีย 2. สาธารณรัฐประชาชนจีน 9. สาธารณรัฐไอซ์แลนด์ 10. เครือรัฐออสเตรเลีย

		3. ญี่ปุ่น 4. สหรัฐอเมริกา 5. สาธารณรัฐฝรั่งเศส 6. สมาพันธรัฐสวิส (สวิสเซอร์แลนด์) 7. ราชอาณาจักรสวีเดน 8. สหราชอาณาจักร (อังกฤษ) 11. สาธารณรัฐสิงคโปร์ 12. สาธารณรัฐจีน (ไต้หวัน) 13. สาธารณรัฐออสเตรีย 14. สาธารณรัฐเกาหลี (เกาหลีใต้) 15. สาธารณรัฐฮังการี โดยรายชื่อประเทศดังกล่าวอ้างอิงตามข้อมูลวันปิดสมุดทะเบียน เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2565 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลงและ/หรือเพิ่มเติมรายชื่อประเทศดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในภายหลัง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้ทราบอีกครั้ง
ประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาว (Internal Rate of Return) หรือ IRR	หมายถึง	ประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาว (IRR) ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินงานจริง
ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัทฯ หรือ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือ SSTRM	หมายถึง	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ ผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในฐานะผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
ผู้เช่า	หมายถึง	ผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจาก

		สำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สช. 24/2555 ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	หมายถึง	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ โดยเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และต้องมิใช่กรรมการ พนักงานหรือลูกจ้างของทรัสตี
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ SSTRT	หมายถึง	ผู้จัดการกองทรัสต์
พ.ร.บ. ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value: TAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินรวมหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ กฎเกณฑ์ที่กำหนด
มูลค่าหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
รอบปีบัญชี	หมายถึง	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม
รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555
วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลครั้งแรก	หมายถึง	วันที่ 5 สิงหาคม 2565
วันทำการ	หมายถึง	วันใด ๆ ที่ไม่ใช่วันเสาร์ วันอาทิตย์หรือวันหยุดตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย
วันหยุดทำการ	หมายถึง	วันเสาร์ วันอาทิตย์ หรือวันหยุดตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย
สถาบันการเงิน	หมายถึง	สถาบันการเงินตามพระราชบัญญัติดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน พ.ศ. 2523 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ Trust Deed	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งได้ลงนามระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสตี เพื่อโอนหรือก่อทรัพยสิทธิหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินจากผู้ก่อตั้งทรัสต์ให้แก่ทรัสตี ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสตีจัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งได้ลงนามระหว่างทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ สำนักงานฯ	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ให้รวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
SST	หมายถึง	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
SSTW	หมายถึง	บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SSTRT
ชื่อทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ชื่อบริษัทที่ปรึกษาการเงิน	บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด

มูลค่าการเสนอขาย	ไม่เกิน 210 ล้านบาท	**จำนวนหน่วยที่เสนอขาย**	ไม่เกิน 36.21 ล้านหน่วย	**ราคาเสนอขายต่อหน่วย**	5.80 บาทต่อหน่วย
ช่วงเวลาเสนอขาย	21 ธันวาคม 2565	**ถึง**	26 ธันวาคม 2565	PAR	7.4295 บาทต่อหน่วย
รูปแบบการจัดจำหน่าย	Best effort			**วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์**	13 ธันวาคม 2560
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก: (ก่อนระดมทุน)	99 ปี*	**(หลังระดมทุน)**	99 ปี*		

หมายเหตุ: *สมมติให้กรรมสิทธิ์เท่ากับ 99 ปี

สัดส่วนการลงทุน (ภายหลังการระดมทุน)

100% ลงทุนทางตรง 0% ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น

- ☑ กรรมสิทธิ์
- ☐ สิทธิการเช่าหรือสัญญาแบ่งรายได้
- ☐ Mixed

มูลค่าการระดมทุน

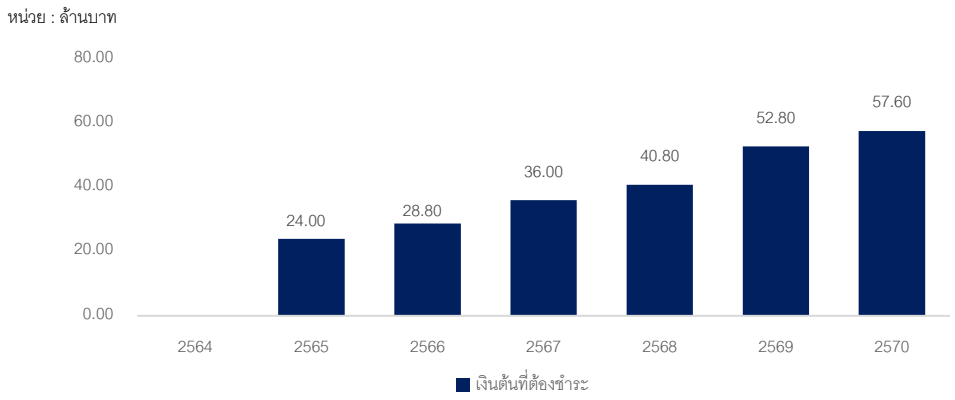
วัตถุประสงค์การใช้เงิน

ระดมทุน	ไม่เกิน 210 ล้านบาท
กู้ยืม	ไม่มีการกู้ยืม
ลงทุนในอสังหาฯ	ไม่เกิน 190 ล้านบาท
ชำระเงินกู้ยืม	-
ปรับปรุงทรัพย์สิน	-

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการระดมทุน

สินทรัพย์รวม	ไม่เกิน 1,740 ล้านบาท
หนี้สินรวม	ไม่เกิน 267 ล้านบาท
ส่วนทุน	ไม่เกิน 1,429.86 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	ไม่เกินร้อยละ 15 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

รายละเอียดการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืม 240 ล้านบาท

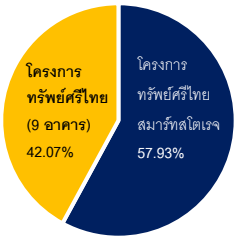


หมายเหตุ: ข้อมูลรายละเอียดการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืม 240.00 ล้านบาท มีรายละเอียดดังที่ปรากฏในข้อ 4 (ค) หัวข้อ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

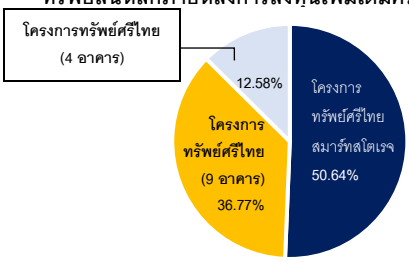
ประเภทของทรัพย์สินหลัก (ตามมูลค่าประเมิน)

- ประเภททรัพย์สินหลักปัจจุบันและหลังการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประกอบด้วย**อาคารคลังเอกสารร้อยละ** 100.00
- ทรัพย์สินหลักปัจจุบันจำแนกตามการเข้าลงทุนของกองทรัสต์
  - ทรัพย์สินหลักที่รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS: โครงการทรัพย์ศรีไทยสมาร์ทสโตเรจ
  - ทรัพย์สินหลักที่รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF: โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์[/1]



ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1[/2]



หมายเหตุ: /1 สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินคำนวณตามมูลค่าประเมินของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2564
/2 สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คำนวณจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2564 และ ณ วันที่ 18 เมษายน 2565 และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 18 เมษายน 2565

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	มูลค่าการลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน	มูลค่าลงทุนต่ำกว่ามูลค่าประเมิน (ร้อยละ)
โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (คลังเอกสารหมายเลข 36,37,38,39) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน งานระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ของโครงการ	ไม่เกิน 190.00	203.00	Nexus	6.40%
		209.40	Knight Frank	9.26%

หมายเหตุ: นักลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดรายงานประเมินทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ฉบับเต็มได้ที่เว็บไซต์บริษัท www.sstrm.co.th

ผู้ประเมิน: Nexus

ผู้ประเมิน: Knight Frank

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 1 กันยายน 2565

รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด[/1]	37,050,006	23.71%
2. บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)[/1,2]	17,896,450	11.45%
3. Mrs. Hisako Dennis	2,070,600	1.33%
4. บริษัท กิจกมลสุโกศล จำกัด	1,787,400	1.14%
5. นางกมลี ปัจฉิมสวัสดิ์	1,500,000	0.96%
Foreign Limit		49%
Current Foreign Holding		2.49%

หมายเหตุ: /1 บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565
/2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 1 กันยายน 2565

นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง 5 ปี และยอดสะสมของปีล่าสุด

รายไตรมาส / ราย 6 เดือน

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี

	2560	2561	2562	2563	2564	YTD 2565	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.0138	0.5258	0.5034	0.5342	0.5150	0.4000	2.4922
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-	-	-	-	-
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	0.2712	-	-	-	-	-	0.2712

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์สำหรับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึง 30 พฤศจิกายน 2566

หากกองทรัสต์ระดมทุนจำนวนไม่เกิน 210.00 ล้านบาท	ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานผู้สอบบัญชี	
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ	0.4183 บาทต่อหน่วย	7.09%
เงินปันผลจากการสนับสนุนผลตอบแทน	-	-
เงินลดทุน	-	-
รวมอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	**0.4183 บาทต่อหน่วย**	**7.09%**

หมายเหตุ: *ประมาณการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานมิได้สะท้อนถึงผลกำไรหรือขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

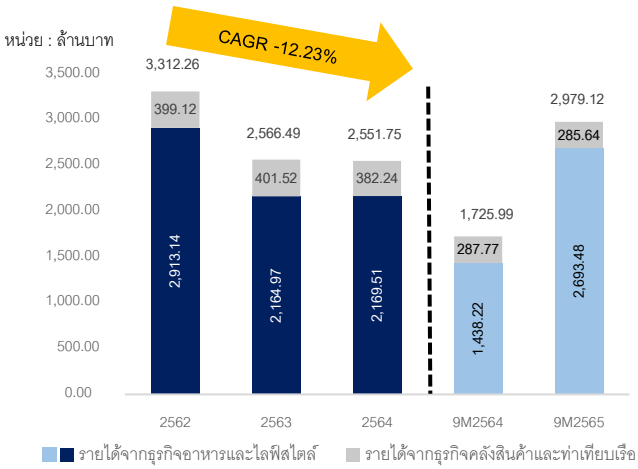
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	5.90 บาท/หน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่	18 เมษายน 2565
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม)	ร้อยละ 10.33

Expected IRR (%) = 8.99%

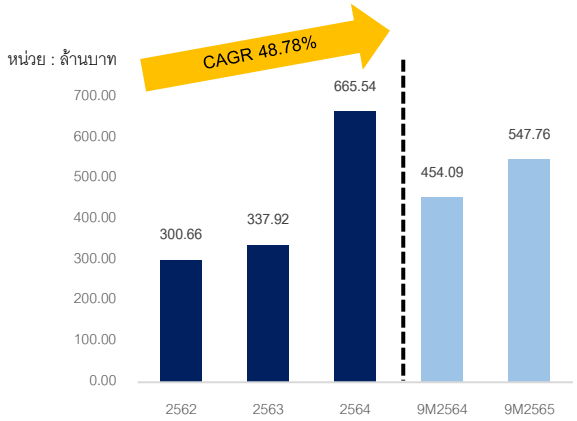
หมายเหตุ: ประมาณการจ่ายอัตราผลตอบแทนระยะสั้นและ IRR เป็นเพียงการแสดงประมาณการสมมติฐานหลายประการซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและไม่อาจรับรองผลได้

ผลการดำเนินงานของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่าเหมา)

รายได้จากการขายและให้บริการของผู้เช่าเหมา

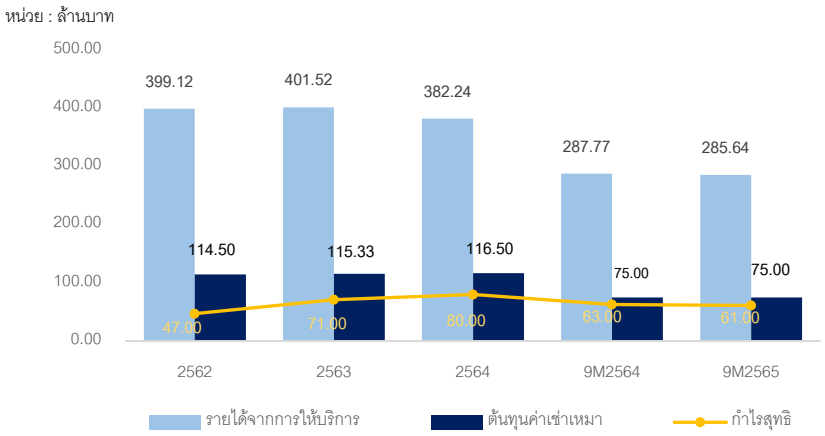


กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของผู้เช่าเหมา



หมายเหตุ : รายได้จากการขายและให้บริการและ EBITDA รวมกิจการท่าเทียบเรือและการลงทุนผ่านการถือหุ้นของบริษัทย่อย

ผลการดำเนินงานของธุรกิจคลังเอกสารของผู้เช่าเหมา และค่าเช่ารวมที่จ่ายให้กองทรัสต์

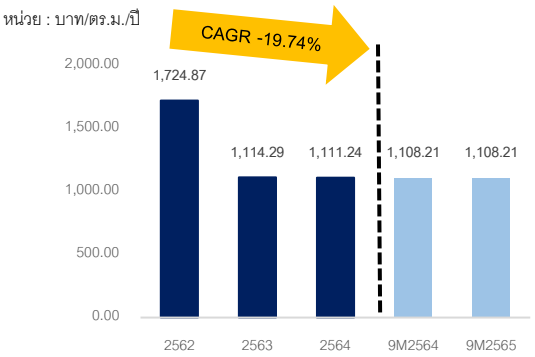


หมายเหตุ : คู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่าเหมา คือ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) โดยกราฟแสดงถึงรายละเอียดผลการดำเนินงานของธุรกิจคลังเอกสารของผู้เช่าเหมาและค่าเช่ารวมที่จ่ายให้กองทรัสต์

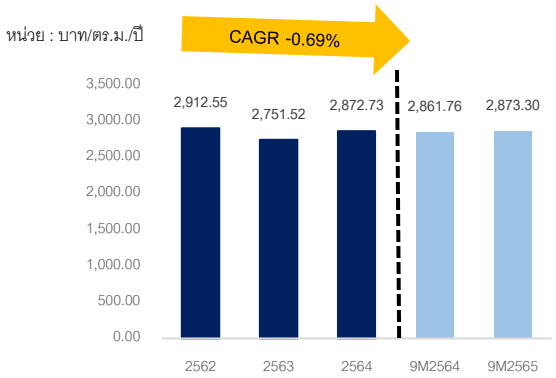
ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

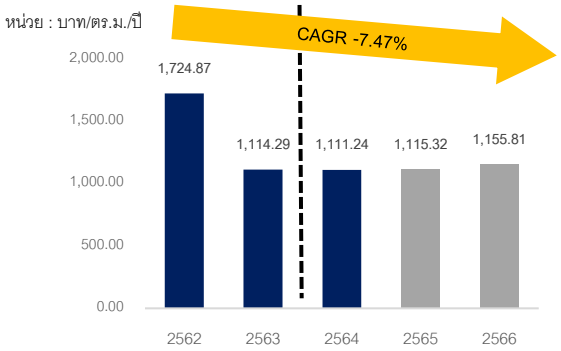
ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์[/1]



ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1[/2]



ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์และ
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1[/3]



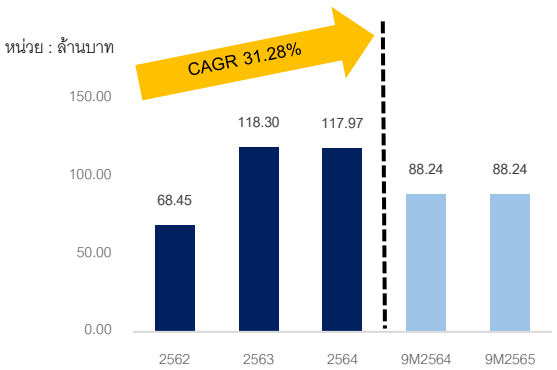
หมายเหตุ : /1 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปี 2563 ที่เท่ากับ 1,114.29 บาท/ตร.ม./ปี ลดลงจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ปี 2562 ที่เท่ากับ 1,724.87 บาท/ตร.ม./ปี เนื่องจากทรัพย์สินที่ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของ SSTPF เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ต่ำกว่าทรัพย์สินที่ SSTRT มีอยู่เดิม จึงส่งผลให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยโดยรวมลดลง ในขณะที่ SSTRT มีรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของ SSTPF

/2 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของ SST ก่อนที่ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

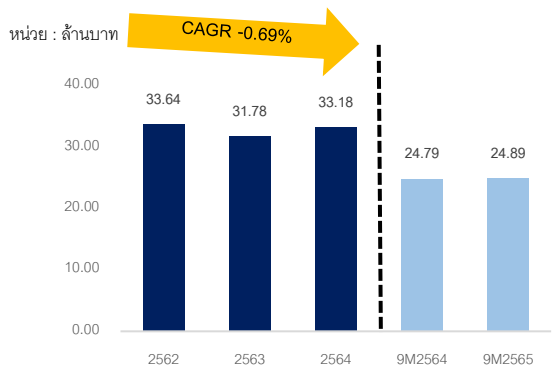
/3 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ลงทุนปี 2565 และ 2566 คำนวณจากประมาณการผลตอบแทนและผลการดำเนินงานเป็นไปตามสัญญาเช่าเหมาะระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST

รายได้ (Revenue)

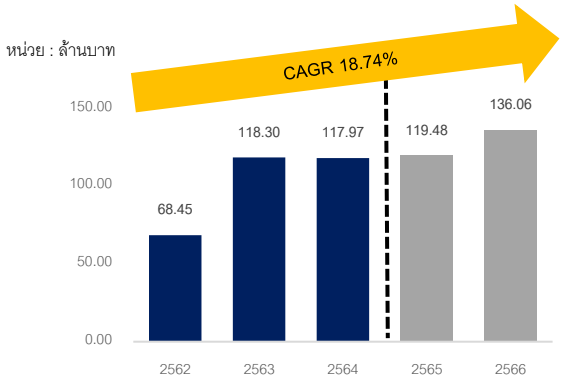
ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์



ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1[/4]



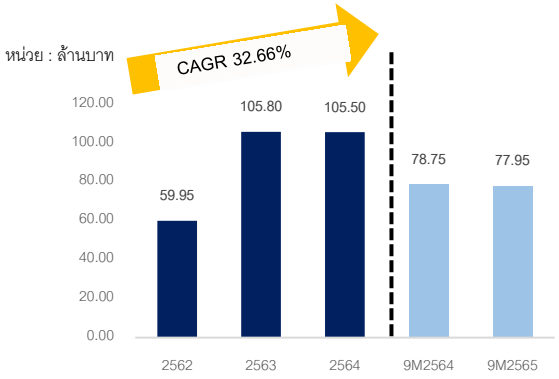
ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์และ
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1/5



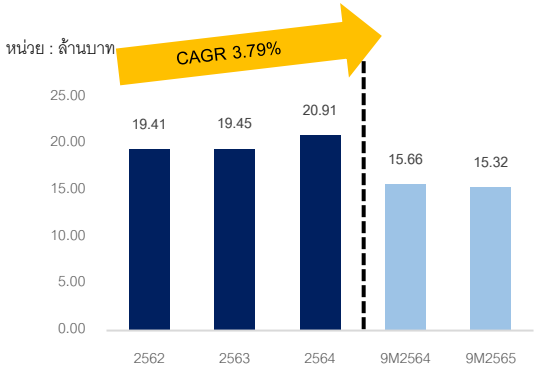
หมายเหตุ : /4 รายได้ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นรายได้ของ SST ก่อนที่ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สิน
/5 รายได้จากทรัพย์สินที่ลงทุนปี 2565 และ 2566 คำนวณจากประมาณการผลตอบแทนและผลการดำเนินงานเป็นไปตามสัญญาเช่าเหมาระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST

กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

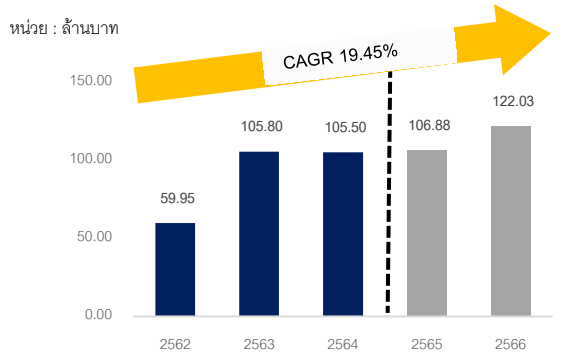
ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์



ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1/6



ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์และ
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1/7



หมายเหตุ : /6 EBITDA ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นผลการดำเนินงานของ SST ก่อนที่ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สิน
/7 EBITDAจากทรัพย์สินที่ลงทุนปี 2565 และ 2566 คำนวณจากประมาณการผลตอบแทนและผลการดำเนินงานเป็นไปตามสัญญาเช่าเหมาระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	3 ปี ย้อนหลัง และงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน ปีล่าสุด			
	2562	2563	2564	9M2565
รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	68.45	118.30	117.97	88.24
รายได้อื่น (ล้านบาท)	0.31	0.11	0.13	0.01
กำไรก่อนจะหักค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย, ภาษี, ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	59.95	105.80	105.50	77.95
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	44.97	83.26	89.11	65.65
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.2878	0.5329	0.5703	0.4199
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.7659	0.2192	0.5150	0.3998
ส่วนลดทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.1541	0.1536	0.1536	0.1410
ต้นทุนดอกเบี้ย (ร้อยละ)	41.89	28.87	31.27	29.80
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	58.76	63.06	86.36	101.13
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการลงทุน (ล้านบาท)	-	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(51.09)	(65.67)	(90.18)	(95.83)
กระแสเงินสดสุทธิ	8.95	6.35	2.52	7.82
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	7.8394	8.1318	8.1436	8.1299
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.7590	0.6456	0.7245	0.6888
อัตราผลประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ) กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน	-	-	-	-
อัตราผลประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ) กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน	8.49	9.14	8.73	7.14
มูลค่าตลาดคำนวนจากราคาปิด ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)	487.90	820.31	921.88	875.00
ราคาปิด ณ สิ้นงวด (บาท)	5.95	5.25	5.90	5.60

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิหลังการลงทุน (ประมาณการ)[1]
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	8.74%
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	6.55%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	จ่ายตามจริง	0.67%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ [2]	จ่ายตามจริง	2.16%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการสนับสนุนการขายหน่วยทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	-
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	จ่ายตามจริง	-
ค่าธรรมเนียมผู้เชี่ยวชาญและบุคคลที่เกี่ยวข้อง[3]	จ่ายตามจริง	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	จ่ายตามจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า	-
ค่าใช้จ่ายทางภาษี และค่าธรรมเนียมการโอน	จ่ายตามจริง	-
ค่าใช้จ่ายสำรองอื่น ๆ	จ่ายตามจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	จ่ายตามจริง	-

หมายเหตุ : [1] อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึง วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566

[2] ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าใช้จ่ายประเมินราคา และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

[3] ค่าธรรมเนียมผู้เชี่ยวชาญและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าผู้สอบบัญชี และค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

<u>การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,554.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.09 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า มีหนี้สินรวมจำนวน 282.14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.16 จากปีก่อนหน้า โดยมีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 1,272.45 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,160.86 ล้านบาท และกำไรสะสมเท่ากับ 51.63 ล้านบาท ทั้งนี้ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.1436 บาทต่อหน่วย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์ SSTRT มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 1,525.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.88 จากปี 2564 โดยมีสาเหตุมาจากลูกหนี้จากการให้เช่าที่ลดลง และค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนที่จะตัดจำหน่ายครบกำหนด 3 ปีในเดือนธันวาคมปีปัจจุบัน มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 255.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.59 จากปี 2564 จากการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ ค่าธรรมเนียมค้างจ่ายที่ลดลง โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 1,270.31 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,160.86 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 49.49 ล้านบาท ทั้งนี้ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.1299 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้นเท่ากับ 118.11 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 117.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.88 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 28.99 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลัก เป็นจำนวนเงินรวม 11.94 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.19 ของค่าใช้จ่ายรวม สำหรับรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 89.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.45 ของรายได้รวมจากการลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวนเงิน 6.81 ล้านบาท ดังนั้น จึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวนเงิน 82.31 ล้านบาท

สำหรับผลการดำเนินงานของงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวม 88.25 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 22.63 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 65.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74.35 ของรายได้รวมจากการลงทุน และมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 5.29 ล้านบาท ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 60.33 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 0.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.01 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากการลดลงของต้นทุนทางการเงิน และรายการผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด -ไม่มีเงื่อนไข-

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
   - 1.1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงด้านรูปแบบการจัดเก็บเอกสาร
   - 1.2. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
   - 1.3. ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19
   - 1.4. ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินและอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์
   - 1.5. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
   - 1.6. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
   - 1.7. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
   - 1.8. ความเสี่ยงที่เกิดจากการพึ่งพิงผู้เช่าทรัพย์สินเป็นหลักและการกระจุกตัวในด้านการลงทุน
   - 1.9. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการพึ่งพิงเทคโนโลยีที่ใช้ในคลังเอกสาร
   - 1.10. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการพึ่งพิงทางภาระจ่ายอมเพื่อใช้ในการเข้าออกทรัพย์สิน
   - 1.11. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์
   - 2.1. ความเสี่ยงจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่อาจไม่พบหรือไม่สามารถตรวจสอบได้จากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน
   - 2.2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
   - 2.3. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
   - 2.4. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สิน
   - 2.5. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าหรือรายได้ค่าเช่าลดลงภายหลังครบอายุสัญญาเช่า
   - 2.6. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของสัญญาเช่าภายหลังครบอายุสัญญาเช่า
   - 2.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย
   - 2.8. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
   - 2.9. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
   - 2.10. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
3. ความเสี่ยงที่การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
   - 3.1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป
   - 3.2. ความเสี่ยงทางการเมือง
   - 3.3. ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

3.4. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

3.5. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

3.6. ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

3.7. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

3.8. มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

3.9. ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ตามสถานการณ์สมมติมีความไม่แน่นอน โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการ และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้

3.10. ความเสี่ยงจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนที่ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value : NAV) ต่อหน่วย

3.11. ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

3.12. ความเสี่ยงในการดำเนินการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

3.13. ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

3.14. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์บางราย มีสัญชาติต่างชาติหรือมีถิ่นที่อยู่อาศัยในบางประเทศ อาจไม่ได้รับการเสนอขาย และ/หรือ จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม (Preferential Public Offering)

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์	02-318-5514-5
URL	www.sstrm.co.th

ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
	989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-659-8888
URL	www.one-asset.com

ส่วนที่ 2

ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

ส่วนที่ 2

ส่วนที่ 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1.	**วัตถุประสงค์การใช้เงิน**

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
เลขทะเบียนบริษัท	0105560165432
โทรศัพท์	02-318-5514-5
โทรสาร	02-318-3490-1
Website	www.sstrm.co.th
Email	info@sstrm.co.th

บริษัทฯ มีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 36,210,000 (สามสิบหกล้านสองแสนหนึ่งหมื่น) หน่วย (เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ในปัจจุบันจำนวน 156,250,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบหกล้านสองแสนห้าหมื่น) หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 192,460,000 (หนึ่งร้อยเก้าสิบสองล้านสี่แสนหกหมื่น) หน่วย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งนี้ จากการประมาณการ เงินจำนวนดังกล่าวที่ได้จากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ เมื่อหักค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องแล้ว (อาทิ ภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น) จะเหลือเป็นจำนวนประมาณ 190,000,000 (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน) บาท โดยกองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในราคารวมไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมาจากเงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 โดยทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

- **ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 1

<u>โครงการคลังเอกสารในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)</u>

(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่
261431	269	9362	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	4-1-68.9 ไร่

(2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสารรวมถึงส่วนควบ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ (1) จำนวน 4 หลัง ได้แก่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36 – 39 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับที่	อาคาร	ขนาดอาคาร (ม. X ม.)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ความจุ (กล่อง)
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	25.00 x 70.00	1,750.00	93,600.00
2	คลังเอกสารหมายเลข 37	25.00 x 70.00	1,750.00	122,280.00
3	คลังเอกสารหมายเลข 38	25.00 x 70.00	1,750.00	122,280.00
4	คลังเอกสารหมายเลข 39	25.00 x 70.00	1,750.00	122,280.00
รวม			**7,000.00**	**460,440.00**

(3) กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้ในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3 หัวข้อ 3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีความแตกต่างจากทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ตามรายละเอียด ดังนี้

- **ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม** SSTSS

<u>โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ</u>

(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 4 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17184, 17186, 17188 และ 254934 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

(2) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร (อาคารคลังเอกสารหมายเลข 31 47 48 49 และ 52) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

(3) กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

ทั้งนี้ 1 ใน 5 ของอาคารคลังสินค้า (คลังเอกสารหมายเลข 52) มีรูปแบบเฉพาะที่ต่างจากคลังเอกสารโดยทั่วไป คือ มีระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารศูนย์เอกสารขนาดใหญ่ ที่มีโครงสร้างอาคารที่สูงถึง 15 เมตร มีระบบระบายอากาศภายในคลังเอกสาร มีชั้นสำหรับวางและจัดเก็บเอกสารเป็นชั้นเหล็กสำเร็จรูปแข็งแรงและทนทาน และเป็นคลังเก็บเอกสารห้องมั่นคง (Strong room) พร้อมระบบคลังสินค้าอัตโนมัติ AS/RS ที่ใช้เทคโนโลยีที่ควบคุมสั่งการด้วยระบบคอมพิวเตอร์เข้ามาใช้กับคลังจัดเก็บเอกสาร (Smart Storage) เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการจัดเก็บเอกสาร เพิ่มความรวดเร็ว แม่นยำ และปลอดภัยมากกว่าคลังสินค้าแบบเดิมและตอบสนองลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น ในขณะที่ อาคารคลังเอกสารอื่น เป็นเป็นอาคารคลังเอกสารแบบทั่วไป โดยอาคารคลังเอกสารหมายเลข 31 เป็นอาคารชั้นเดียวที่มีความสูง 7.5 เมตร และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 47 48 และ 49 เป็นอาคารชั้นเดียวที่มีความสูง 15 เมตร

- **ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม** SSTPF

<u>โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)</u>

(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

(2) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร (อาคารคลังเอกสารหมายเลข 26 27 28 29 30 45 46 50 และ 51 ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

(3) กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

ทั้งนี้ คลังเอกสารทั้ง 9 อาคารดังกล่าว เป็นอาคารคลังเอกสารทั่วไป กล่าวคือ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 26 - 30 เป็นอาคารชั้นเดียวที่มีความสูง 7.5 เมตร ในขณะที่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 45 46 50 และ 51 เป็นอาคารชั้นเดียวความสูง 15 เมตร โดยโครงสร้างหลักของอาคารทั้งหมด ก่อสร้างจากคอนกรีตเสริมเหล็ก และมีการติดตั้งชั้นเหล็กสำเร็จรูปเพิ่มเติมสำหรับวางกล่องเอกสารซึ่ง ลักษณะโดยทั่วไปของคลังเอกสารหมายเลข 26 - 30 จะมีความคล้ายคลึงกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้ง 4 อาคาร

2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์และเป้าหมายของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย หรือ กองทรัสต์ SSTRT จัดตั้งขึ้นตามพ.ร.บ. ทรัสต์ เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 จากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ หรือ กองทุนรวม SSTSS และเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ และบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และหรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ พัฒนาและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ซึ่งได้จากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS เป็นกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น โดยกองทรัสต์ได้ทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วยอัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสด จำนวนเงิน 2.68 บาทต่อหน่วยลงทุน โดยมีหน่วยทรัสต์ที่ออกให้กับกองทุนรวม SSTSS จำนวน 82,000,000 หน่วยทรัสต์ ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก

นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย หรือ กองทุนรวม SSTPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ด้วยอัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1.10 หน่วยทรัสต์ เพื่อแลกกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF โดยมีหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในครั้งนี้ให้กับกองทุนรวม SSTPF จำนวน 74,250,000 หน่วย

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ข้างต้น ไปจัดหาประโยชน์ โดยการให้เช่าเหมาแก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SST เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการประกอบธุรกิจคลังเอกสาร

2.2 นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์มี 2 ประเภท คือ การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อเป็นการบริหารทรัพย์สินที่เป็นสภาพคล่องส่วนเกินให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ สำหรับนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จะเป็นไปตามประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

2.3 นโยบายการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
5) นำมาใช้เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6) นำมาใช้เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
9) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 3) หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย

ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดย 1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ และ 2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)
2) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้
    2.1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)
    2.2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
    2.3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
3) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

อีกทั้ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

1) ร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)
2) ร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่

กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)

โดยการกู้ยืมเงินนี้ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อย่างไรก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ไม่มีนโยบายการใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2 หัวข้อ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้

2.4 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

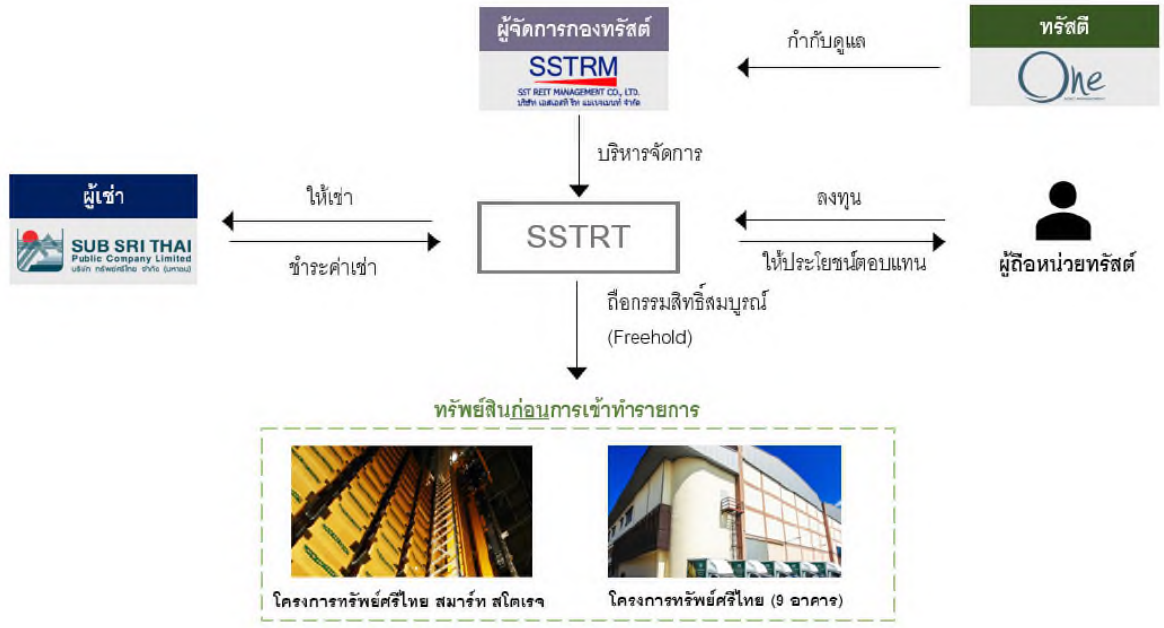
นับตั้งแต่การจัดตั้งทรัสต์ในปี 2560 กองทรัสต์มีพัฒนาการและเหตุการณ์ที่สำคัญ ดังนี้

1) เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้น ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ จากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม SSTSS โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี และบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
2) เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ ได้เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3) กองทรัสต์ได้ทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระกับกองทุนรวม SSTSS ด้วยอัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสด จำนวนเงิน 2.68 บาทต่อหน่วยลงทุน โดยมีหน่วยทรัสต์ที่ออกให้กับกองทุนรวม SSTSS จำนวน 82,000,000 หน่วยทรัสต์ ซึ่งถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ
4) เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 ของกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ ด้วยอัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ โดยมีหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในครั้งนี้ให้กับกองทุนรวม SSTPF จำนวน 74,250,000 หน่วย และรับโอนทรัพย์สินและภาระกับกองทุนรวม SSTPF ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ข้างต้นไปจัดหาประโยชน์ โดยการให้เช่าเหมาแก่ SST เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ประกอบธุรกิจคลังเอกสาร

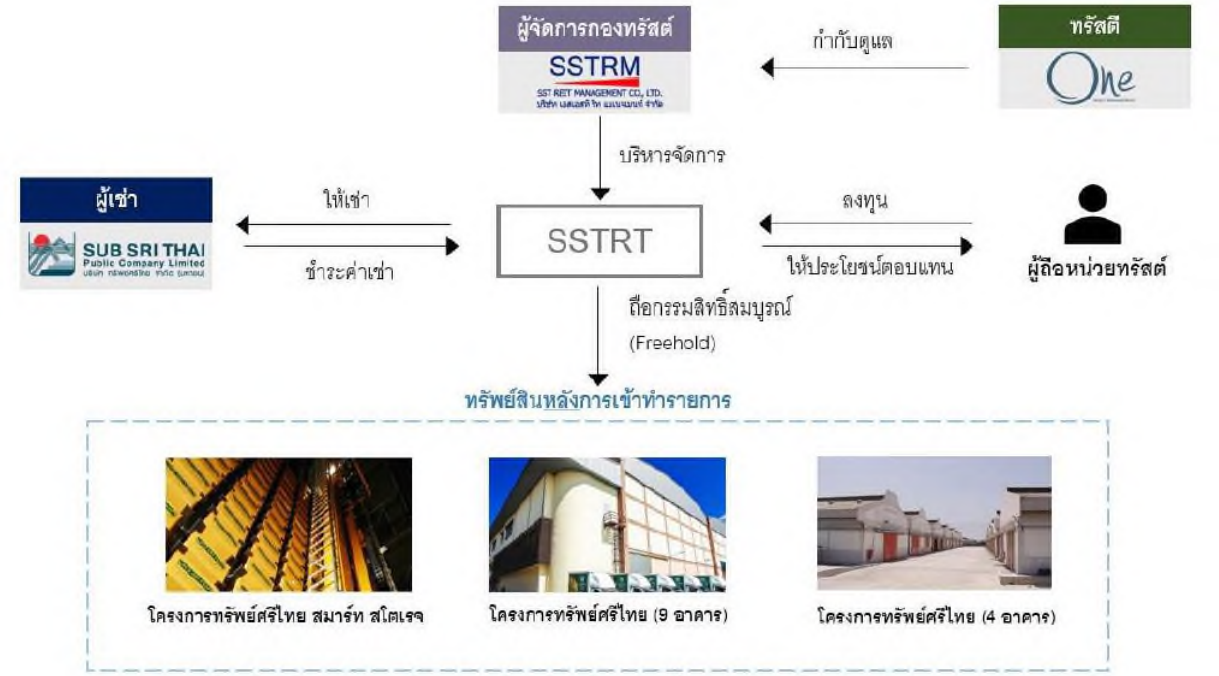
2.5 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดย บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าเหมาแก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SST โดยรายได้หลักที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสตีเพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด ทั้งนี้กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยจะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

<u>แผนภาพแสดงโครงสร้างของกองทรัสต์ในปัจจุบัน</u>



แผนภาพแสดงโครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



ความสัมพันธ์ของผู้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SST ในฐานะผู้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนทุนที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ นอกจากนี้อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 SST ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมทั้งสิ้นร้อยละ 35.71 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดในปัจจุบัน โดยเป็นการถือหน่วยทรัสต์ทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 12.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และถือหน่วยทรัสต์ทางอ้อมร้อยละ 23.71 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ผ่านบริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด หรือ SSTW ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ SST ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ดังนั้น SST จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีลักษณะการดำเนินธุรกิจหลักแบ่งเป็น 4 ประเภท คือ ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ธุรกิจไลฟ์สไตล์ และธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในหมวดอาหารและเครื่องดื่ม ปัจจุบัน SST มีสัดส่วนในการถือหุ้นบริษัทซึ่งอยู่ใน 4 ธุรกิจหลัก ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
1. ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ		
บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด	99.99	บริการรับฝากสินค้าพืชผลและผลผลิตเกษตรกรรมที่เตรียมส่งไปต่างประเทศ เช่น ข้าวสาสี แป้งมันสำปะหลัง เมล็ดธัญพืช ฯลฯ และรับฝากสินค้าทั่วไปที่ผลิตได้และใช้หมุนเวียนภายในประเทศ เช่น เคมีภัณฑ์และผลผลิตเกษตรกรรมอื่นๆ โดยออกใบประทวนสินค้าและใบรับของคลังสินค้าเป็นหลักฐาน
2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม		
บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน) (MUD)	66.65	- ดำเนินธุรกิจในลักษณะ Holding Company - เป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100.00 ในบริษัท เอบีพี คาเฟ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท โกลเด้น สกู๊ป จำกัด และถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ ร้อยละ 100.00 ในบริษัท เกรฮาวด์ จำกัด และบริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด
บริษัท เอบีพี คาเฟ (ประเทศไทย) จำกัด	ถือหุ้นผ่าน MUD ร้อยละ 66.65	ผลิตและจำหน่ายเบเกอรี่และเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ โอ ปองแปง “Au Bon Pain”
บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด	ถือหุ้นผ่าน MUD ร้อยละ 66.65	ผลิตและจำหน่ายโดนัทและเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ ดังกิ้น โดนัท “Dunkin’ Donuts”
บริษัท โกลเด้น สกู๊ป จำกัด	ถือหุ้นผ่าน MUD ร้อยละ 66.65	นำเข้าและจำหน่ายไอศกรีม ภายใต้แบรนด์ “Baskin Robbin” รวมทั้งผลิตและจำหน่ายเฟรนช์ฟรายส์ และไก่บอมบ์ ภายใต้แบรนด์ ฟังกี้ ฟรายส์ (“Funky Fries”)

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด	ถือหุ้นผ่าน MUD ร้อยละ 66.65	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบบริการเต็มรูปแบบภายใต้แบรนด์ที่สำคัญ เช่น เกรฮาวด์ คาเฟ่ (Greyhound Café), อะนาเตอร์ฮาวด์ (Another Hound Café) เป็นต้น
GHC Café (UK) Company Limited	ถือหุ้นผ่านบจก. เกรฮาวด์ คาเฟ่ ร้อยละ 64.27	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบบริการเต็มรูปแบบภายใต้คอนเซ็ปต์ (Concept) ของ GHC “Basic with a Creative Twist” โดยทำการตลาดที่ต่างประเทศ
Mudman International Limited (“MM Inter”)	ถือหุ้นผ่าน MUD ร้อยละ 66.65	ลงทุนในต่างประเทศโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
Societe Langonnaise des Vins et Hotelleries SAS	บริษัทย่อยทางอ้อมผ่านการถือหุ้น MM Inter	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบบริการเต็มรูปแบบระดับพรีเมี่ยมภายใต้แบรนด์ Le Grand Vefour
MM FR SAS	บริษัทย่อยทางอ้อมผ่านการถือหุ้น MM Inter	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบสบายๆ โดยลูกค้าสามารถเข้ารับบริการได้ทั้งวัน (Brasserie) ภายใต้ แบรนด์ Le Mere Lachaise
MAISON MM1 SAS	บริษัทย่อยทางอ้อมผ่านการถือหุ้น MM Inter	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบสบายๆ โดยลูกค้าสามารถเข้ารับบริการได้ทั้งวัน (Brasserie) ภายใต้ แบรนด์ PASCO
MAISON MM2 SAS	บริษัทย่อยทางอ้อมผ่านการถือหุ้น MM Inter	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบสบายๆ โดยลูกค้าสามารถเข้ารับบริการได้ทั้งวัน (Brasserie) ภายใต้ แบรนด์ AUGUSTIN
MAISON MM3 SAS	บริษัทย่อยทางอ้อมผ่านการถือหุ้น MM Inter	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบสบายๆ โดยลูกค้าสามารถเข้ารับบริการได้ทั้งวัน (Brasserie) ภายใต้ แบรนด์ A NOSTE

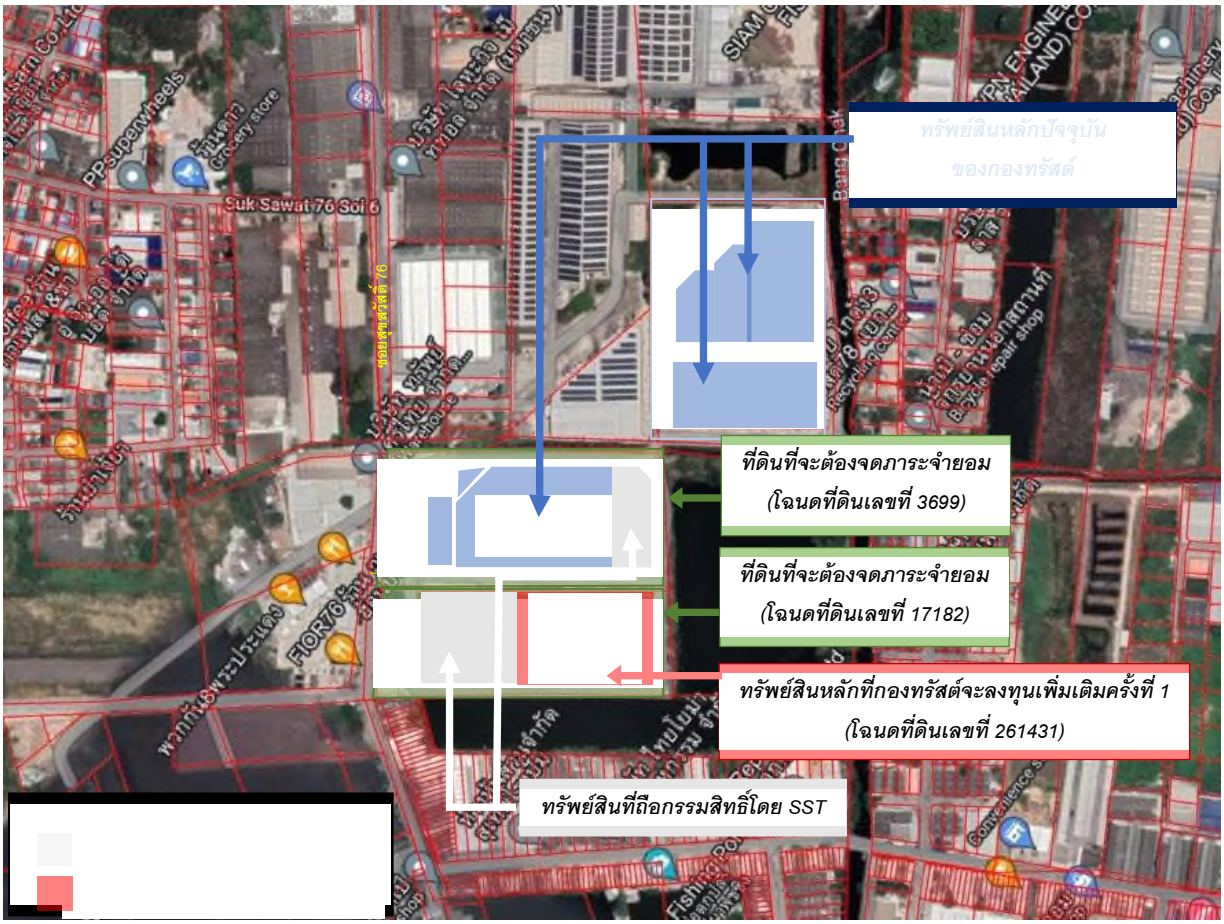
ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
3. **ธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป**		
บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด	ถือหุ้นผ่าน MUD 66.65	ผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าแฟชั่น เครื่องประดับ และสินค้าไลฟ์สไตล์ภายใต้แบรนด์ที่สำคัญ เช่น เกรฮาวด์ ออริจินอล (Greyhound Original), สไมลี่ฮาวด์ (Smileyhound), เอเวรี่ติงฮาวด์ (Everything-Hound) เป็นต้น
4. **ธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์**		
บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด	99.99	ประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยึดหลักการบริหารกองทรัสต์โดยการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น และได้กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท คอยทำหน้าที่ในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารแต่ละฝ่ายงานต่าง ๆ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ด้วยความระมัดระวัง โดยคำนึงถึงประโยชน์สุงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์

แผนผังที่ตั้งของโครงการคลังสินค้าและคลังเอกสาร ภายใต้การดำเนินธุรกิจของ SST



หมายเหตุ: แผนผังดังกล่าวเป็นเพียงการแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินและลักษณะรูปแปลงที่ดินโดยสังเขปเท่านั้น ไม่ได้แสดงสัดส่วนที่แท้จริงของที่ดินแต่อย่างใด

ภาพรวมทรัพย์สินภายในโครงการคลังสินค้าและคลังเอกสาร ภายใต้การดำเนินธุรกิจของ SST

โครงการคลังสินค้าและคลังเอกสาร ภายใต้การดำเนินธุรกิจของ SST ที่ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โดยโครงการคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าวประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและอาคารคลังเอกสาร จำนวนรวมทั้งสิ้น 22 อาคาร จำนวนพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหมด (ยังไม่นับรวมพื้นที่ชั้นวางเหล็ก) 38,682 ตารางเมตร อย่างไรก็ดี คลังเอกสารบางส่วนภายในโครงการคลังสินค้าและคลังเอกสาร

ดังกล่าว เป็นการเช่าเหมากับกองทรัสต์ ตามรายละเอียดทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ (ซึ่งจะได้กล่าวต่อไปในหัวข้อที่ 3.1.1 เรื่องทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS และ หัวข้อที่ 3.1.2 เรื่องทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF) และ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (ซึ่งจะได้กล่าวต่อไปในหัวข้อที่ 3.2 เรื่องทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ทั้งนี้ จากแผนผังที่ตั้งโครงการคลังสินค้าและคลังเอกสารข้างต้น ยังคงมีอาคารคลังสินค้าที่ถือกรรมสิทธิ์โดย SST จำนวนพื้นที่ใช้สอยรวม 7,065 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอาคารคลังสินค้าดังกล่าวใช้ดำเนินธุรกิจจัดเก็บสินค้าทั่วไป

อย่างไรก็ตาม ในอนาคต SST อาจพิจารณาดำเนินการต่อเติมชั้นเหล็กสำเร็จรูปเพิ่มเติมในคลังสินค้าที่เป็นทรัพย์สินที่ถือกรรมสิทธิ์โดย SST เพื่อพัฒนาให้เป็นคลังเอกสาร และอาจจำหน่ายคลังเอกสารดังกล่าวให้กองทรัสต์ต่อไป ทั้งนี้ โครงสร้างหลักของอาคารคลังสินค้าทั่วไป และอาคารคลังเอกสาร มีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน จึงมิได้เป็นอุปสรรคต่อการปรับเปลี่ยนคลังสินค้าทั่วไปเป็นคลังเอกสาร ทั้งนี้ การพัฒนาและขยายพื้นที่สำหรับคลังเอกสาร SST จะดำเนินการแบบค่อยเป็นค่อยไป โดยคำนึงถึงอุปสงค์และอุปทาน และสภาวะของอุตสาหกรรมคลังเอกสาร ณ ขณะนั้น รวมถึงการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในคลังเอกสารของ SST ในอนาคต โดย SSTRM จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์เป็นสำคัญ

รายละเอียดทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

3.1.1 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS ได้แก่ โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ซึ่งประกอบด้วย

(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 4 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17184, 17186, 17188 และ 254934 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
(2) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
(3) กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

(ก) ข้อมูลทั่วไป

โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีเนื้อที่ดินตามตามเอกสารสิทธิประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา และอาคารคลังเอกสารมีพื้นรวมประมาณ 9,277

ตารางเมตร จำนวน 5 หลัง (โดยมีการคิดรวมพื้นที่ชั้นวางเหล็ก (Shelf) ของอาคารหมายเลข 31, 47, 49 และ 48 ทั้งนี้ ไม่รวมอาคารหมายเลข 52 ได้พื้นที่รวมประมาณ 39,658 ตารางเมตร สามารถรองรับกล่องเอกสารขนาดมาตรฐานได้ทั้งหมด 955,464 กล่อง และแฟ้มขนาดมาตรฐาน 22,404,400 แฟ้ม) รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

ทั้งนี้ โดยมีคลังเอกสารหมายเลข 52 ที่มีรูปแบบเฉพาะที่ต่างจากคลังเอกสารโดยทั่วไป คือ มีระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารศูนย์เอกสารขนาดใหญ่ โครงสร้างอาคารสูงถึง 15 เมตร มีระบบระบายอากาศภายในคลังเอกสาร มีชั้นเหล็กสำเร็จรูปแข็งแรงและทนทานสำหรับวางและจัดเก็บเอกสาร และเป็นคลังเก็บเอกสารห้องมั่นคง (Strong Room) พร้อมระบบคลังเอกสารอัตโนมัติ AS/RS ที่ใช้เทคโนโลยีที่ควบคุมสั่งการด้วยระบบคอมพิวเตอร์เข้ามาใช้กับคลังจัดเก็บเอกสาร (Smart Storage) เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการจัดเก็บเอกสาร เพิ่มความรวดเร็ว แม่นยำ และปลอดภัย มากกว่าคลังเอกสารแบบทั่วไป และตอบสนองลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น ในขณะที่ อาคารคลังเอกสารอื่น เป็นอาคารคลังเอกสารแบบทั่วไป โดยอาคารคลังเอกสารหมายเลข 31 เป็นอาคารชั้นเดียวที่มีความสูง 7.5 เมตร และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 47 48 และ 49 เป็นอาคารชั้นเดียวที่มีความสูง 15 เมตร

(ข) ที่ตั้งทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

แผนที่ตั้งของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

(ค) รายละเอียดโดยสรุปของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ที่ดินที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS	กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 17184, 17186, 17188 และ 254934 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา
อาคารที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS	กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสาร จำนวน 5 อาคาร ดังนี้ • คลังเอกสารหมายเลข 31 พื้นที่ใช้สอย 1,875 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 47 พื้นที่ใช้สอย 2,894 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 48 พื้นที่ใช้สอย 1,894 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 49 พื้นที่ใช้สอย 1,169 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 52 พื้นที่ใช้สอย 1,445 ตารางเมตร • สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52
อายุของอาคารจนถึงปัจจุบัน	• คลังเอกสารหมายเลข 31 มีอายุประมาณ 27 ปี • คลังเอกสารหมายเลข 47, 48, 49 และ 52 มีอายุประมาณ 14 ปี
ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงชั้นเหล็ก ระบบไฟแสงสว่าง ระบบเตือนอัคคีภัย
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	ประมาณเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2536

(ง) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

มูลค่าประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“**Nexus**”) ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2565 ตามวิธีการคิดรายได้ (Income Approach) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ	วิธีการประเมิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ราคาเข้าลงทุน (ล้านบาท)/1
โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	วิธีคิดจากรายได้	825.60	822.00

หมายเหตุ : /1 กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ จากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระกับกองทุนรวม SSTSS โดยกองทุนรวม SSTSS โอนทรัพย์สิน หนี้สิน และภาระของกองทุนรวม SSTSS แลกกับการที่กองทุนรวม SSTSS รับหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ออกให้เป็นจำนวน 82,000,000 หน่วย พร้อมเงินสดจำนวนเงิน 220,000,000 บาท (มูลค่าหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 631,457,400 บาท ณ ราคาพาร์ 7.7007 บาทต่อหน่วยทรัสต์) ด้วยราคาที่เข้าลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 822,007,440 บาท

(จ) สรุปสาระสำคัญของการจัดหาผลประโยชน์ของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

กองทรัสต์ให้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS แก่ SST มีระยะเวลาการเช่าประมาณ 10 ปี 1 เดือน (นับแต่วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม SSTSS เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า (วันที่ 31 มกราคม 2571)) โดย SST มีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปได้คราวละ 3 ปี โดยทำเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ SST นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการประกอบธุรกิจคลังเอกสาร และจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

รายได้ค่าเช่าจาก SST ดังกล่าวเป็นรายได้หลักที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS โดย SST จะชำระค่าเช่าคงที่เป็นราย 6 เดือนให้แก่กองทรัสต์ โดยจะชำระแบบย้อนหลัง ภายในวันที่ 10 ของทุกเดือนมกราคม และทุกเดือนกรกฎาคม ตามอัตราที่ระบุไว้ดังนี้

ช่วงเวลา	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
7 สิงหาคม 2560 ถึง 6 สิงหาคม 2563	65,000,000
7 สิงหาคม 2563 ถึง 6 สิงหาคม 2566	67,000,000
7 สิงหาคม 2566 ถึง 6 สิงหาคม 2569	69,000,000
7 สิงหาคม 2569 ถึง 6 สิงหาคม 2570	71,000,000
7 สิงหาคม 2570 ถึง 31 มกราคม 2571	34,624,657

(ฉ) ผลการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

- รายได้ค่าเช่าและบริการเหมา

(หน่วย: ล้านบาท)	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	งวด 9 เดือน ปี 2565
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	68.45	67.81	67.62	50.58

- อัตราการให้เช่าคลังเอกสาร

  โครงสร้างสัญญาเช่าเป็นลักษณะการให้ SST เช่าเหมาและมีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 100.00 ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีรายได้ที่สม่ำเสมอและมั่นคง

(ช) สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัยของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

ลำดับ	ประเภทความคุ้มครอง	วงเงินคุ้มครอง	ระยะเวลาการคุ้มครอง	บริษัทผู้รับประกันภัย
1	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks)	428.00 ล้านบาท	7 สิงหาคม 2565 ถึง 7 สิงหาคม 2566 (1 ปี)	บริษัท ทิพย ประกันภัย จำกัด (มหาชน)
2	ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในส่วนค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ (Business Interruption)	67.00 ล้านบาท	7 สิงหาคม 2565 ถึง 7 สิงหาคม 2566 (1 ปี)	บริษัท ทิพย ประกันภัย จำกัด (มหาชน)
3	ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability)	20.00 ล้านบาท (ต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาประกันภัย)	7 สิงหาคม 2565 ถึง 7 สิงหาคม 2566 (1 ปี) [/1]	บริษัท ทิพย ประกันภัย จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS ได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-REIT2) ของกองทรัสต์

3.1.2 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ได้แก่ โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ซึ่งประกอบด้วย

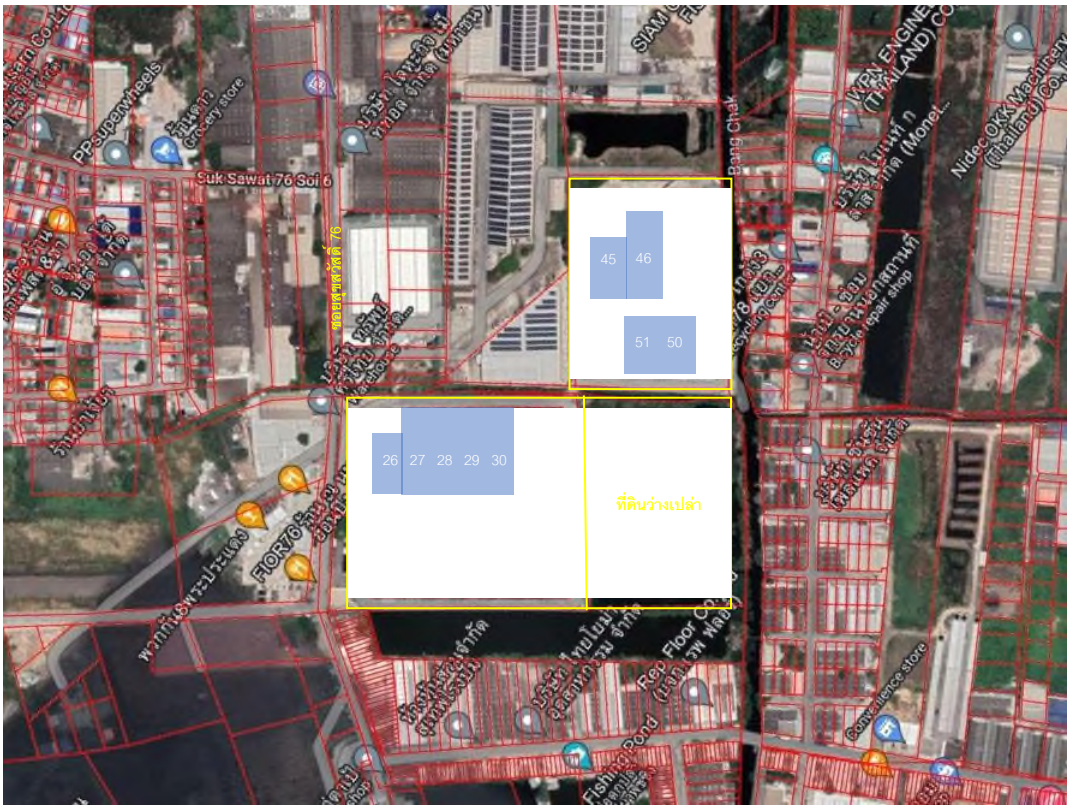
(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
(2) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
(3) กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย

(ก) ข้อมูลทั่วไปของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีเนื้อที่ดินตามตามเอกสารสิทธิประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา และอาคารคลังเอกสารมีพื้นรวมประมาณประมาณ 15,340 ตารางเมตร จำนวน 9 หลัง (คิดเป็นพื้นที่ชั้นวางเหล็ก (Shelf) รวมประมาณ 66,480 ตารางเมตร สามารถรองรับกล่องเอกสารขนาดมาตรฐานได้ทั้งหมด 1,420,613 กล่อง) รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ

(ข) ที่ตั้งทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

แผนที่ตั้งของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)



(ค) รายละเอียดโดยสรุปของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ที่ดินที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF	กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวม 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา
อาคารที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF	กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสาร จำนวน 9 อาคาร ดังนี้ • 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 พื้นที่ใช้สอย 1,445 ตารางเมตร • สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสาร
อายุของอาคารจนถึงปัจจุบัน	• คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29 และ 30 มีอายุประมาณ 30 ปี • คลังเอกสารหมายเลข 45, 46, 50 และ 51 มีอายุประมาณ 16 ปี
ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ชั้นเหล็กสำหรับจัดวางเอกสาร ลิฟต์ ระบบไฟแสงสว่าง ระบบป้องกันอัคคีภัย
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	ประมาณเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2534

ทั้งนี้ คลังเอกสาร 9 อาคารดังกล่าว เป็นอาคารคลังเอกสารทั่วไป กล่าวคือ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 26 - 30 เป็นอาคารชั้นเดียวที่มีความสูง 7.5 เมตร ในขณะที่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 45 46 50 และ 51 เป็นอาคารชั้นเดียวความสูง 15 เมตร โดยโครงสร้างหลักของอาคารทั้งหมด ก่อสร้างจากคอนกรีตเสริมเหล็ก และมีการติดตั้งชั้นเหล็กสำเร็จรูปเพิ่มเติมสำหรับวางกล่องเอกสาร โดยลักษณะโดยทั่วไปของคลังเอกสารหมายเลข 26 - 30 จะมีความคล้ายคลึงกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้ง 4 อาคาร

(ง) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

มูลค่าประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“**Nexus**”) ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2565 ตามวิธีการคิดรายได้ (Income Approach) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ	วิธีการประเมิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ราคาเข้าลงทุน (ล้านบาท)/1
โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)	วิธีคิดจากรายได้	602.90	612.75

หมายเหตุ : /1 กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) จากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ด้วยการออกหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 551,640,375 บาท (ราคาพาร์ 7.4295 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ 74,250,000 หน่วย) แลกกับทรัพย์สินหลักของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) มูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 612,749,900 บาท

(จ) สรุปสาระสำคัญของการจัดหาผลประโยชน์ของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

กองทรัสต์ให้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF แก่ SST โดยมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 8 ปี 1 เดือน 6 วัน (นับแต่วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม SSTPF เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า (วันที่ 31 มกราคม 2571)) โดย SST มีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปได้คราวละ 3 ปี โดยทำเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ SST นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการประกอบธุรกิจคลังเอกสาร และจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

รายได้ค่าเช่าจาก SST ดังกล่าวเป็นรายได้หลักที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF โดย SST จะชำระค่าเช่าคงที่เป็นราย 6 เดือนให้แก่กองทรัสต์ โดยจะชำระแบบย้อนหลัง ภายในวันที่ 10 ของทุกเดือนมกราคม และทุกเดือนกรกฎาคม โดยมีอัตราตามที่ระบุไว้ดังนี้

ช่วงเวลา	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF มายังกองทรัสต์ SSTRT – 31 ธันวาคม 2565	49,500,000
1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568	50,500,000
1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571	51,500,000

(ฉ) ผลการดำเนินงานของของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

- <u>รายได้ค่าเช่าเหมา</u>

(หน่วย: ล้านบาท)	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	งวด 9 เดือน ปี 2565
รายได้ค่าเช่า	-	50.49	50.35	37.66

- <u>อัตราการให้เช่าคลังเอกสาร</u>

  โครงสร้างสัญญาเช่าเป็นลักษณะการให้ SST เช่าเหมาและมีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 100.00 ซึ่งทำให้กองทรัสต์ มีรายได้ที่สม่ำเสมอและมั่นคง

(ซ) สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัยของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

ลำดับ	ประเภทความคุ้มครอง	วงเงินคุ้มครอง	ระยะเวลาการคุ้มครอง	บริษัทผู้รับประกันภัย
1	ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks)	389.83 ล้านบาท	31 ธันวาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2565	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
2	ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในส่วนค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ (Business Interruption)	49.50 ล้านบาท	31 ธันวาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2565	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
3	ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability)	20.00 ล้านบาท (ต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาประกันภัย)	31 ธันวาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2565	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)

3.2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

3.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 261431 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

(2) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังเอกสารจำนวน 4 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

(3) กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

หมายเหตุ:

(1) ภายหลังจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าแก่ SST เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการคลังเก็บเอกสาร ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) มีกำหนดระยะเวลาการเช่าของแต่ละ

สัญญา 10 ปี นับตั้งแต่ SST ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยคราวละ 3 ปี

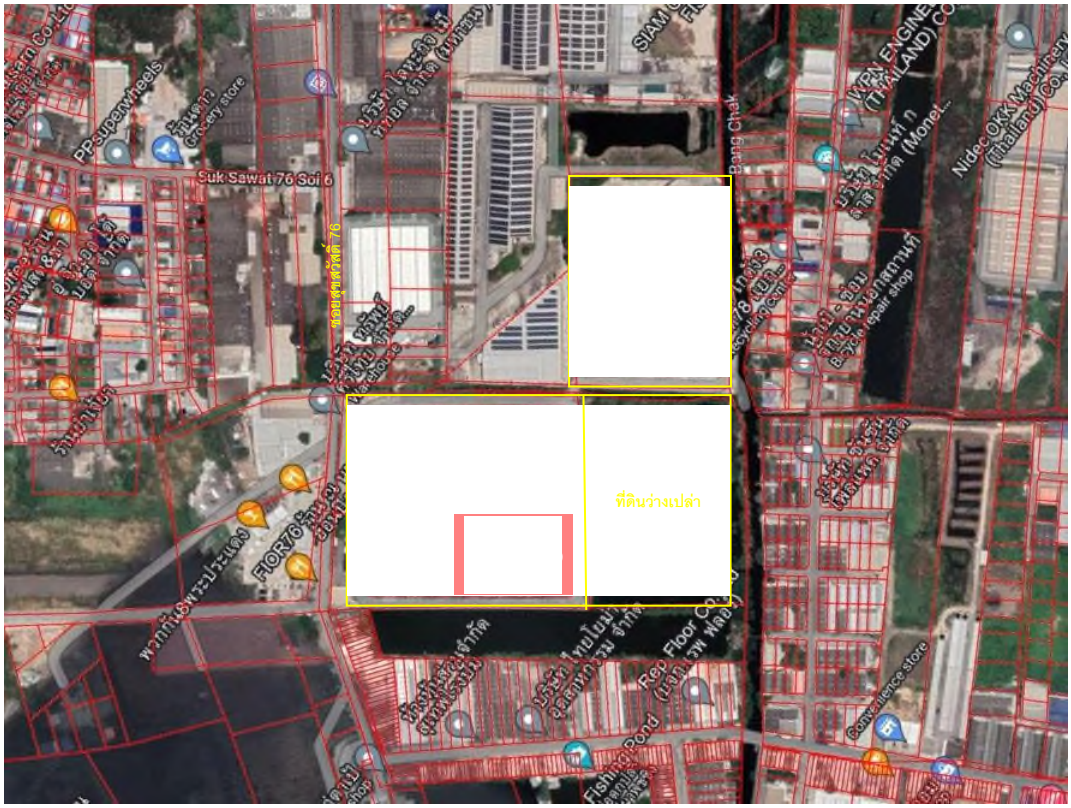
SST ตกลงจะดำเนินการจดภาระจำยอมบนที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ

(ก) ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา และอาคารคลังเอกสาร จำนวน 4 หลัง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ปัจจุบันประกอบธุรกิจในด้านการให้บริการดูแล และเก็บรักษาเอกสารสำคัญ (Document Storage Services Center) ให้แก่ บริษัท ห้างร้าน และหน่วยราชการต่าง ๆ อาทิ เอกสารทางด้านบัญชี เอกสารทางการเงิน เอกสารด้านนิติกรรม ตลอดจนเอกสารข้อมูลสำคัญอื่น ๆ ที่กฎหมายกำหนดให้เก็บเอกสารเหล่านี้ไว้ตรวจสอบอย่างน้อยประมาณ 5 -10 ปี ด้วยระบบที่ได้มาตรฐานสากล โดยมีกล่องที่ถูกออกแบบมาพิเศษสำหรับบรรจุเอกสารโดยเฉพาะ พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในการจัดบรรจุ ระบบการควบคุมการจัดเก็บด้วยคอมพิวเตอร์ รหัสบาร์โค้ดที่สามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ พร้อมทั้งระบบควบคุมดูแลรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงด้วยกล้องวงจรปิด มีระบบการตรวจสอบเพื่อป้องกันข้อมูลรั่วไหล และป้องกันอัคคีภัยซึ่งจะมีการตรวจสอบและทดสอบการใช้งานเป็นประจำทุกเดือนตามระบบคุณภาพ (ISO) ซึ่งปัจจุบัน SST เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังเอกสาร และระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ดังกล่าว

(ข) ที่ตั้งทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

แผนที่ตั้งของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)



รูปภาพของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

(ค) รายละเอียดโดยสรุปของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวม 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา
อาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสาร จำนวน 4 อาคาร ดังนี้ • คลังเอกสารหมายเลข 36 พื้นที่ใช้สอย 1,750 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 37 พื้นที่ใช้สอย 1,750 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 38 พื้นที่ใช้สอย 1,750 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 39 พื้นที่ใช้สอย 1,750 ตารางเมตร • สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39

อายุของอาคารจนถึงปัจจุบัน	คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39 มีอายุประมาณ 30 ปี
ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ชั้นเหล็กสำหรับจัดวางเอกสาร ลิฟต์ ระบบไฟแสงสว่าง ระบบป้องกันอัคคีภัย
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	ประมาณเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2536

(ง) ผลการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ภายใต้การดำเนินธุรกิจของ SST

- ค่าบริการฝากเอกสาร

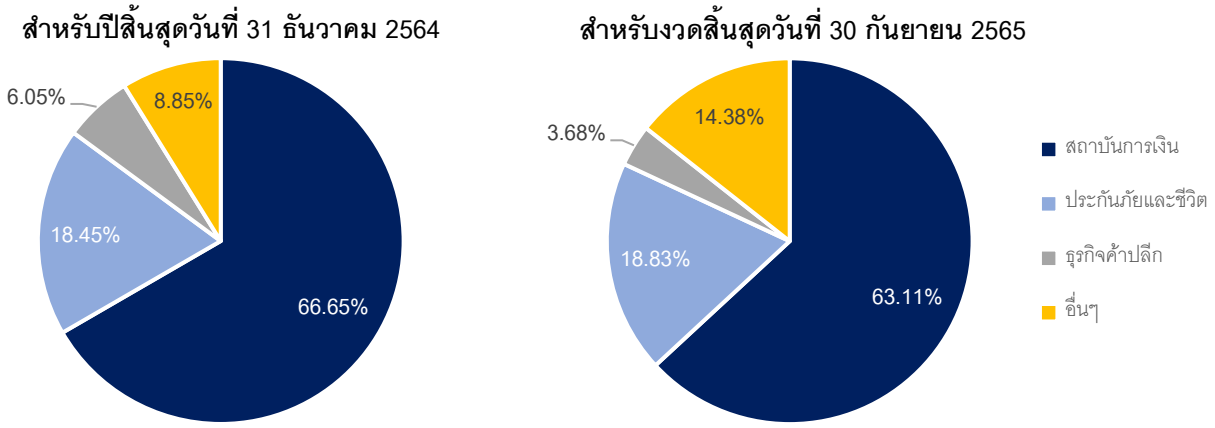
(หน่วย: ล้านบาท)	**พ.ศ.** 2562	**พ.ศ.** 2563	**พ.ศ.** 2564	**งวด 9 เดือน ปี** 2565
รายได้ค่าเช่า	33.64	31.78	33.18	24.89
ค่าใช้จ่าย	(14.24)	(12.33)	(12.27)	9.57
กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักภาษีเงินได้ ดอกเบี้ย และค่าเสื่อมราคา	19.41	19.45	20.91	15.32

หมายเหตุ : /1 ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาสภาพทรัพย์สิน และค่าประกันภัยที่เกี่ยวข้อง

- อัตราการรับฝากเอกสาร

(หน่วย: ร้อยละ)	**พ.ศ.** 2562	**พ.ศ.** 2563	**พ.ศ.** 2564	**งวด 9 เดือน ปี** 2565
อัตรารับฝากเอกสารเฉลี่ย	97.12	91.87	99.22	99.07

- สัดส่วนประเภทของผู้ใช้บริการคลังเอกสารของ SST 20 รายแรก แบ่งตามประเภทอุตสาหกรรม



จากข้อมูลสัดส่วนของผู้ใช้บริการ 20 รายแรกของคลังเอกสารของ SST แบ่งตามประเภทอุตสาหกรรม (Top 20 Customers list) ณ สิ้นปี 31 ธันวาคม 2564 และ ณ สิ้นงวดไตรมาส 3 ปี 2565 พบว่า สัดส่วนผู้ใช้บริการในกลุ่มสถาบันการเงิน และบริษัทประกันภัยและประกันชีวิตยังมีความต้องการใช้บริการเช่าพื้นที่เก็บเอกสารอย่างต่อเนื่อง ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 85.10 และร้อยละ 81.94 ของจำนวนรายได้ของลูกค้า 20 รายใหญ่ที่มาใช้บริการ ตามลำดับ โดยจะเห็นได้ว่าสัดส่วนของลูกค้าหลักยังคงเท่าเดิม และเพิ่มเติมในส่วนกลุ่มธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจบริการตรวจสอบข้อมูลการเงิน ธุรกิจโรงแรม เป็นต้น อย่างไรก็ดีแนวโน้มความต้องการนำเอกสารใหม่เข้าเก็บในคลังสินค้ายังคงมีอยู่ และปรับตัวกลับเข้าสู่ภาวะปกติหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 เริ่มดีขึ้นด้วย

3.2.2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการจัดทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“KF”) และบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“Nexus”) (รวมเรียกว่า “**ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**”) เพื่อการประเมินทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ดังต่อไปนี้

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ (ล้านบาท)/1	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าลงทุนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ล้านบาท)	สูงกว่า(ต่ำกว่า)มูลค่าประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)
KF	209.40	1 ธันวาคม 2565	ไม่เกิน 190.00	(9.26)
Nexus	203.00	1 ธันวาคม 2565	ไม่เกิน 190.00	(6.40)

หมายเหตุ : /1 มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้อ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ KF และ Nexus ฉบับลงวันที่ 18 เมษายน 2565 โดยวันที่ประเมิน 1 ธันวาคม 2565 เป็นวันที่เริ่มต้นประมาณการรายได้ในสมมติฐาน ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และคิดลดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม เพื่อสะท้อนความเสี่ยงจากการลงทุน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าเป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีการคำนวณมูลค่าประเมินทรัพย์สินที่สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สินจากรายได้จากค่าเช่าจากพื้นที่คลังเอกสาร และรายได้อื่น ๆ และหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สิน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าวิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow : DCF) จึงเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ เนื่องจากสามารถประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต และสะท้อนความเสี่ยงจากการลงทุนจากอัตราคิดลดได้

1) สรุปสมมติฐานที่สำคัญของรายงานประเมินทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อการประเมินทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ดังต่อไปนี้

สมมติฐาน	Nexus	Knight Frank
ระยะเวลาในการจัดทำประมาณการ	ระยะเวลา 14 ปี	ระยะเวลา 13 ปี
สมมติฐานอัตราค่าเช่า	ช่วงที่ 1 ตามช่วงระยะสัญญาเช่าเหมา • ปีที่ 1 - 3 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 17.50 ล้านบาทต่อปี	ช่วงที่ 1 ตามช่วงระยะสัญญาเช่าเหมา • ปีที่ 1 - 3 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 17.50 ล้านบาทต่อปี

สมมติฐาน	Nexus	Knight Frank
	• ปีที่ 4 - 6 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 18.00 ล้านบาทต่อปี • ปีที่ 7 - 9 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 18.50 ล้านบาทต่อปี • ปีที่ 10 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 19.00 ล้านบาทต่อปี <u>ช่วงที่ 2</u> ภายหลังจากหมดสัญญาเช่าเหมา • ตั้งแต่ปีที่ 11 เท่ากับ 7.59 บาทต่อกล่องต่อเดือน และปีถัดมากำหนดปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี	• ปีที่ 4 - 6 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 18.00 ล้านบาทต่อปี • ปีที่ 7 - 9 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 18.50 ล้านบาทต่อปี • ปีที่ 10 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 19.00 ล้านบาทต่อปี <u>ช่วงที่ 2</u> ภายหลังจากหมดสัญญาเช่าเหมา • ตั้งแต่ปีที่ 11 เท่ากับ 7.65 บาทต่อกล่องต่อเดือน และปีถัดมากำหนดปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี
สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่	กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่ามีระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับร้อยละ 100 ในปีที่ 1-10 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในปีที่ 11 กำหนดอัตราการเช่าเท่ากับร้อยละ 80.00 และปรับขึ้นเป็นร้อยละ 85.00 ในปีที่ 12 และปรับขึ้นเป็นร้อยละ 90.00 ในปีที่ 13 จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์	กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่ามีระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับร้อยละ 100 ในปีที่ 1-10 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในปีที่ 11 กำหนดอัตราการเช่าเท่ากับร้อยละ 80.00 และปรับขึ้นเป็นร้อยละ 85.00 ในปีที่ 12 และปรับขึ้นเป็นร้อยละ 90.00 ในปีที่ 13 จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์
สมมติฐานรายได้อื่น ๆ	ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากค่าบริการรับฝากกล่อง	ร้อยละ 2.00 ของรายได้จากค่าบริการรับฝากกล่อง
สมมติฐานค่าใช้จ่าย	• เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ กำหนดให้ในปีที่ 11 มีค่าเงินเดือนพนักงานและสวัสดิการเท่ากับ 10.75 ล้านบาทต่อปี และกำหนดให้ในปีถัดไปปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ • ต้นทุนการในการบริหารคลังเอกสาร กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ต้นทุน	• ค่าบริหารจัดการและดำเนินการ กำหนดให้ในปีที่ 11 มีค่าบริหารจัดการและดำเนินการเท่ากับ 9.58 ล้านบาทต่อปี และกำหนดให้ในปีถัดไปปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ • ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ต้นทุนการ

สมมติฐาน	Nexus	Knight Frank
	การให้บริการในคลังเอกสารเท่ากับร้อยละ 15.00 ของรายได้ทั้งหมด ● ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คิดที่ร้อยละ 0.30 และร้อยละ 0.40 (ตามขั้นบันได้ที่รัฐกำหนด) ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ราคาประเมินทางราชการ) ● ค่าประกันภัยอาคาร กำหนดให้ในปีที่ 11 มีค่าประกันภัยอาคารเท่ากับ 0.09 ล้านบาทต่อปี และกำหนดให้ในปีถัดไปปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.50 ต่อปีจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ● เงินกันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ให้กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สินเท่ากับร้อยละ 3.50 ของรายได้ทั้งหมด โดยมีแผนการตรวจสอบและซ่อมบำรุงอาคาร ซึ่งแบ่งเป็นการตรวจสอบใหญ่ทุก 5 ปี และการตรวจสอบประจำปี โดยช่วงเวลาและความถี่ในการตรวจสอบและซ่อมบำรุงประจำปีกำหนดให้เป็นไปตามแผนที่ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนด ● ค่าใช้จ่ายในการขาย พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ร้อยละ 3.50 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุนซึ่งประกอบด้วย	ให้บริการในคลังเอกสารเท่ากับร้อยละ 15.00 ของรายได้ทั้งหมด ● ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ณ ปีปัจจุบัน และหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุของแต่ละอาคารนั้น ๆ แล้วนามาคำนวณภาษีตามฐานภาษีของราคาประเมินทุนทรัพย์รวมที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบันการเรียกเก็บภาษี โดยให้มีอัตราภาษีไม่เกิน ร้อยละ 0.70 ของฐานภาษี ● ค่าประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน กำหนดที่ร้อยละ 0.12 ของต้นทุนทดแทนใหม่ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่รวมฐานรากของอาคาร หรือประมาณร้อยละ 90 ของต้นทุนทดแทนใหม่ บวกด้วยต้นทุนค่าอุปกรณ์คลังเอกสาร โดยคำนวณตามสัดส่วนสำหรับปีแรกทั้งนี้ ค่าประกันความเสี่ยงภัยดังกล่าวได้ครอบคลุมถึงการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกด้วย ● ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเท่ากับร้อยละ 0.075 ของรายได้ทั้งหมด ● เงินกันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน

สมมติฐาน	Nexus	Knight Frank
	ค่านายหน้าในการซื้อขายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการดำเนินงาน	กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ให้กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน เท่ากับร้อยละ 3.50 ของรายได้ทั้งหมด โดยมีแผนการตรวจสอบและซ่อมบำรุงอาคาร ซึ่งแบ่งเป็นการตรวจสอบใหญ่ทุก 5 ปี และการตรวจสอบประจำปี โดยช่วงเวลาและความถี่ในการตรวจสอบและซ่อมบำรุงประจำปี กำหนดให้เป็นไปตามแผนที่ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนด • ค่าใช้จ่ายในการขาย พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ร้อยละ 3.50 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุน ซึ่งประกอบด้วยค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย บัญชีการเงิน ร้อยละ 1.50 และค่าใช้จ่ายในการขาย ร้อยละ 2.00 รวมเป็นร้อยละ 3.50 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุน
สมมติฐาน Terminal Value	คำนวณจาก Capitalization ที่ร้อยละ 8.00 ของกระแสเงินสดปีสุดท้ายและหักค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 3.50 ของ Terminal Value ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระอ้างอิง Capitalization Rate จากรายได้ที่ได้นับจากการลงทุนกับราคาซื้อขายทรัพย์สินของโรงงานและคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมจะได้อัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.20 ถึง 8.07	คำนวณจาก Capitalization ที่ร้อยละ 8.00 ของกระแสเงินสดปีสุดท้ายและหักค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 3.50 ของ Terminal Value ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระอ้างอิง Capitalization Rate จากประมาณการจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินในตลาดคลังสินค้าทั่วไป
สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)	พิจารณาอัตราคิดลดที่อัตราร้อยละ 9.75 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนที่ไม่มี	พิจารณาอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 12 ปี ซึ่งโดย

สมมติฐาน	Nexus	Knight Frank
	ความเสี่ยงบวกด้วยความเสี่ยงของกิจการนั้น (Risk Free + Risk Premium) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์ โดยวิธีนี้เป็นการพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง เช่น ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งในที่นี้กำหนดผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวอายุ 10 ปี ที่ร้อยละ 2.68 ในขณะที่ความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจประเภทคลังสินค้าประมาณ ร้อยละ 6 - ร้อยละ 9 ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้เท่ากับ 9.75	ปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 3.01 (วันที่ประเมิน) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงบวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทโกดัง-คลังสินค้า ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 9 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 8.01 ถึงร้อยละ 12.01 ทั้งนี้ ผู้ประเมินอิสระ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 9.75 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในขณะที่ได้ให้อัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน
มูลค่าทรัพย์สิน	**203.00 ล้านบาท**	**209.40 ล้านบาท**

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว โดยสามารถสรุปรายละเอียด ได้ดังต่อไปนี้

- สมมติฐานอัตราค่าเช่า และอัตราการเช่าพื้นที่ ผู้ประเมินอิสระอ้างอิงรายละเอียดจากสัญญาเช่าเหมากับผู้เช่า ซึ่งมีการกำหนดอัตราค่าเช่า รวมถึงเงื่อนไขต่าง ๆ ไว้อย่างชัดเจน และการปรับเพิ่มภายหลังจากหมดสัญญาเช่าเหมาอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์ รวมทั้งราคาตลาดตามสภาวะธุรกิจปกติทั่วไป ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่เหมาะสม
- สมมติฐานรายได้อื่น ๆ และค่าใช้จ่าย อาทิ ค่าใช้จ่ายในการบริหารคลังเอกสาร เงินเดือนและสวัสดิการ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าประกันภัยต่าง ๆ รวมทั้งเงินกันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สินที่โดยทั่วไปอาคารคลังเอกสารใช้เงินลงทุนเพื่อการดูแลรักษาในสัดส่วนที่ค่อนข้างต่ำ ประกอบกับพิจารณาค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงปี 2560 - 2564 พบว่าค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดูแลรักษาทรัพย์สินต่อปีเฉลี่ยเท่ากับ ร้อยละ 2.5 ของรายได้ทั้งหมด อย่างไรก็ดี การอ้างอิงข้อมูลของกองทรัสต์ในอดีตเฉลี่ยปี 2560 - 2564 ถือเป็นข้อมูลที่สะท้อนผลการดำเนินงาน และนโยบายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าสมมติฐานรายได้อื่น ๆ และค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีความเหมาะสม

- สมมติฐาน Terminal Value ที่ผู้ประเมินอิสระใช้อ้างอิง Capitalization Rate จากประมาณการจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินในตลาดคลังสินค้าทั่วไป ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่เหมาะสม
- สมมติฐานอัตราคิดลด ซึ่งประกอบด้วย Risk Free Rate ที่อ้างอิงอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล และ Risk Premium ที่สะท้อนความเสี่ยงของธุรกิจ โดยพิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สิน แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุน รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจ ณ ช่วงเวลาที่ทำการประเมินมูลค่า ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราดังกล่าวมีความเหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อได้ว่าสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล เมื่อเปรียบเทียบกับผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งอยู่บนสภาพแวดล้อมในการดำเนินการธุรกิจ สภาวะเศรษฐกิจ ตลอดจนสภาวะตลาดการเงินในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้

2) **ราคาประเมินตามวิธีคิดจากต้นทุน** (Cost Approach)

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีคิดจากต้นทุน (Replacement Cost New) โดยการประเมินมูลค่าตามวิธีคิดจากต้นทุนดังกล่าวมีไว้เพื่อใช้อ้างอิงในการพิจารณาเกี่ยวกับการทำสัญญาประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างและงานระบบในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เพียงเท่านั้น

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าที่ดิน (ล้านบาท)	วิธีคิดจากต้นทุน	มูลค่าอาคาร (ล้านบาท)	มูลค่างานระบบอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (ล้านบาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)
KF	47.80	วิธีคิดจากต้นทุน (Replacement Cost New)	22.05	23.69	93.54
Nexus	49.53	วิธีคิดจากต้นทุน (Replacement Cost New)	22.75	23.69	95.97

3) การซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขายทรัพย์สินกับผู้จัดการกองทรัสต์

SST ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2565) โดย SST เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39 จำนวน 4 หลัง รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

(ข) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

สำหรับราคาที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จาก SST ที่ราคารวมกันสูงสุดไม่เกิน 190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ราคา 203.00 ล้านบาท โดยต่ำกว่าเป็นจำนวน 13.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.40 ทั้งนี้ บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่สมเหตุสมผล ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการเข้าลงทุนและความสมเหตุสมผลของมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการพัฒนาและบริหารจากผู้ที่มีประสบการณ์ และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ SSTRT ต่อไป

นอกจากนี้ หากพิจารณาประมาณการผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ตามสถานการณ์สมมติ ที่ได้รับการให้ความเชื่อมั่นโดยผู้สอบบัญชี (“**ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ**”) สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเพิ่มขึ้นจาก 0.4110 บาทต่อหน่วย เป็น 0.4183 บาทต่อหน่วย หรือเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.97 เป็นร้อยละ 7.09 (คำนวณจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวน 35.59 ล้านหน่วย ที่ราคาเสนอขายและราคาถัวเฉลี่ยของหน่วยทรัสต์ SSTRT เท่ากับ 5.90 บาทต่อหน่วย และราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่ 5.90 บาทต่อหน่วย) นอกจากนี้ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR) ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับภายหลังการเข้าลงทุนด้วยราคาลงทุนสูงสุดข้างต้น เท่ากับร้อยละ 8.99

อย่างไรก็ดี หากเปรียบเทียบประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กับอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ทั้งจากเงินปันผลและเงินลดทุน) จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในโครงการคลังเอกสารอื่น ๆ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบันและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 4 กองทรัสต์ ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIMIRT) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (WHAIR) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (WHART) จะเห็นได้ว่าอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีความเหมาะสมและสามารถเทียบเคียงได้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ลงทุนในโครงการคลังเอกสาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เทียบเคียง

ชื่อย่อหลักทรัพย์	ประเภทของทรัพย์สินที่ลงทุน	อัตราเงินปันผล /1 (ร้อยละ)	อัตราเงินลดทุน /1 (ร้อยละ)	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)	อัตราการกู้ยืม /2 (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม)	อายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ปี)
AIMIRT	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น สังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้า และลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ในที่ดิน ถังเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้า/โรงงาน	7.15	-	7.15	27.81	6.55
FTREIT	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์	6.22	-	6.22	25.11	1.90

ชื่อย่อหลักทรัพย์	ประเภทของทรัพย์สินที่ลงทุน	อัตราเงินปันผล /1 (ร้อยละ)	อัตราเงินลดทุน /1 (ร้อยละ)	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)	อัตราการกู้ยืม /2 (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม)	อายุสัญญาเช่าคงเหลือ (ปี)
	ประเภทอาคารคลังสินค้า และประเภทอาคารโรงงาน					
WHAIR	ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม และอาคารคลังสินค้า	9.13	-	9.13	31.75	3.61/3
WHART	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในโรงงาน และคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	7.01	0.07	7.08	25.47	3.56
ค่าเฉลี่ย/4		7.38	0.02	7.39	27.54	3.91
SSTRT	**กรรมสิทธิ์**	8.79	-	8.79	14.10	5.17

ที่มา : SETSMART และ S&P Capital IQ

หมายเหตุ : /1 คำนวณจากเงินปันผลและเงินลดทุนย้อนหลัง 360 วันทำการ และราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (VWAP) ย้อนหลัง 30 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2565

/2 อ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

/3 อายุสัญญาเช่าคงเหลือถ่วงน้ำหนัก รวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า

/4 ค่าเฉลี่ยคำนวณจากวิธีค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่แบบปกติ (Simple moving average)

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมาอย่างมีนัยสำคัญ และอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2.1 ข้อ 5 หัวข้อ 5.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4) การกู้ยืมเงิน

(ก) วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเงินสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในครั้งนี้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการต่าง ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การออกตราสารประเภทต่าง ๆ อาทิเช่น ตราสารหนี้ หุ้นกู้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งที่เป็นการกู้ยืมโดยมีทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้เพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

โดยการกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อจำกัดด้านอัตราส่วนการกู้ยืมเงินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกองทรัสต์สามารถก่อภาระผูกพันได้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) สถานะของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

สถานะของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ล้านบาท)	สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ (ร้อยละ)
216.00	1,525.40	14.16

ทั้งนี้ ที่ผ่านมากองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินและการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด กระทำการในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์
วงเงินกู้	240,000,000 บาท (สองร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
วัตถุประสงค์การกู้ยืม	เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพ[/1]
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 และกรกฎาคมของทุกปี
หลักประกัน	- จำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง - นำสัญญาเช่าไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ - นำเครื่องจักรไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ - โอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในการประกันภัยที่กองทรัสต์ได้เอาประกันภัยประเภทต่างๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุน
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก	ตลอดระยะเวลาที่ผู้กู้ยังมีหนี้สินความรับผิดชอบอยู่ตามสัญญานี้ ผู้กู้จะดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังต่อไปนี้ โดยผู้ให้กู้จะพิจารณาอัตราส่วนทางการเงินของผู้กู้ทุกปี เมื่องบการเงินประจำปีของผู้กู้ในแต่ละปีได้รับการตรวจสอบรับรองความถูกต้องจากผู้สอบบัญชีที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบแล้ว โดยจะเริ่มพิจารณาอัตราส่วนทางการเงินของผู้กู้ครั้งแรก เมื่องบการเงินประจำปี 2561 ของผู้กู้ได้รับการตรวจสอบรับรองความถูกต้องจากผู้สอบบัญชีที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบแล้วเป็นต้นไป - 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	การกู้เงิน การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการ หรือการกระทำใดๆ ของผู้กู้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้กู้จะดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมาย และไม่เป็นการขัดแย้งต่อข้อผูกพัน หรือข้อรับรองอื่นใด ซึ่งผู้กู้มีอยู่กับผู้อื่นหรือให้ไว้แก่ผู้อื่นด้วย จะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่ทำให้สัญญา รวมทั้งเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่มีผลผูกพันระหว่างผู้กู้และผู้ให้กู้สิ้นผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย หรือสิ้นผลผูกพันต่อภาระหนี้ของผู้กู้ ซึ่งสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา หรือเอกสารอื่นใดดังกล่าวทุกประการ ผู้กู้จะคงสถานะทางกฎหมายของกองทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การปฏิบัติตามสัญญา การ

	จัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญา ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญา จะปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญา วัตถุประสงค์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของผู้กู้ และกฎหมายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญา
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี

หมายเหตุ : /1 วัตถุประสงค์หลักของสัญญากู้ยืมเงินและการวางหลักประกันการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อการกู้ยืมเงินและวางหลักประกันของการแปลงสภาพในกองทุนรวม SSTSS เท่านั้น

(ค) การกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

กองทรัสต์ประสงค์กันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นระยะเวลา 7 ปี ตั้งแต่ปี 2564 ถึง ปี 2570 หรือจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น หรือ จนกว่าจะมีแนวทางอื่นในการบริหารจัดการหนี้ดังกล่าว โดยจำนวนเงินกันสำรองมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สรุปการกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

ช่วงเวลา (หน่วย: ล้านบาท)	เงินกันสำรอง		เงินกู้ยืม		
	ประมาณการจำนวนเงินกันสำรองแต่ละงวด	จำนวนเงินกันสำรองคงเหลือ ณ สิ้นงวดตามที่ปรากฏในงบการเงิน/1 /2	จำนวนเงินต้นที่ต้องชำระคืน	ชำระแล้ว	ยอดคงเหลือ ณ สิ้นงวด
2564	34.00	17.85	-	-	240.00
ม.ค. - มิ.ย. ปี 2565	34.00	22.90	24.00	12.00/3	228.00
ก.ค. - ธ.ค. ปี 2565					
2566	34.00		28.80		
2567	34.00		36.00		
2568	34.00		40.80		
2569	35.00		52.80		
2570	35.00		57.60		
รวม	**240.00**		**240.00**	**12.00**	

หมายเหตุ : /1 จำนวนเงินกันสำรองตามที่แสดงในงบการเงิน ซึ่งบันทึกในรายการ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของรายการสินทรัพย์ตามที่แสดงในงบแสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

/2 กองทรัสต์มีการนำจำนวนเงินกันสำรองบางส่วนไปลงทุนผ่านหน่วยลงทุน SCBTMPLUS – A

/3 จำนวนเงินกู้ยืมชำระแล้วตามที่แสดงในหมายเหตุงบการเงิน เรื่อง เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิอาจมีการปรับเปลี่ยนการกันเงินสำรองไว้เพื่อชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นได้

3.2.3 ข้อพิพาท หรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- ไม่มี -

3.2.4 ประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนจะดำเนินการโดยสรุปดังต่อไปนี้

(ก) ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance)
   (1) ผู้เอาประกันภัยหรือผู้เอาประกันภัยร่วม: กองทรัสต์ และ/หรือ SST
   (2) ผู้รับผลประโยชน์: กองทรัสต์
   (3) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกัน: SST
   (4) ทุนประกัน: ไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ไม่รวมถึงที่ดิน)

(ข) ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อประกันความรับผิดของกองทรัสต์ในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อันเป็นผลให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าว โดยมีบุคคลภายนอกเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าว
   (1) ผู้เอาประกันภัยหรือผู้เอาประกันภัยร่วม: กองทรัสต์ และ/หรือ SST
   (2) ผู้รับผลประโยชน์: บุคคลภายนอก
   (3) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกัน: SST
   (4) ทุนประกัน: อ้างอิงจากความเพียงพอของทุนประกันที่ได้เข้าทำในอดีต ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาปรับเปลี่ยนทุนประกันตามที่กองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควร

(ค) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)
   (1) ผู้เอาประกันภัยหรือผู้เอาประกันภัยร่วม: กองทรัสต์ และ/หรือ SST

(2) ผู้รับผลประโยชน์: กองทรัสต์

(3) ผู้รับผิดชอบเบี้ยประกัน: SST

(4) ทุนประกัน: ให้มีระยะเวลาการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนจำนวน 1 ปีนับจากวันที่การประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนหยุดชะงัก อันเนื่องมาจากความเสียหายที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรืออันเนื่องมาจากเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในวงเงินไม่ต่ำกว่ารายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในแต่ละปี

มูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ไม่รวมถึงที่ดิน) จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าที่ดิน (ล้านบาท)	วิธีคิดจากต้นทุน	มูลค่าอาคาร (ล้านบาท)	มูลค่างานระบบอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (ล้านบาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)
KF	47.80	วิธีคิดจากต้นทุน (Replacement Cost New)	22.05	23.69	94.54
Nexus	49.53	วิธีคิดจากต้นทุน (Replacement Cost New)	22.75	23.6	95.97

หมายเหตุ : มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้อ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ KF และ Nexus ฉบับลงวันที่ 18 เมษายน 2565 โดยวันที่ประเมิน 1 ธันวาคม 2565 เป็นวันที่เริ่มต้นประมาณการรายได้ในสมมติฐาน ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

3.2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการให้เช่าเหมาทรัพย์สินแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้ SST เช่าเหมาเป็นระยะเวลา 10 ปี ทั้งนี้ SST มีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปได้อย่างน้อยคราวละ 3 ปี โดยทำเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว โดย SST จะชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์รวม 181.00 ล้านบาท โดยชำระเป็นราย 6 เดือนย้อนหลัง ภายในวันที่ 10 ของเดือนมกราคมและกรกฎาคมของแต่ละปี โดยค่าเช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียดดังนี้

ค่าเช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ระยะเวลา	ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาทต่อปี)	ค่าเช่าตามสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (บาทต่อปี)	ค่าเช่ารวม (บาทต่อปี)
ปีที่ 1	840,000	16,660,000	17,500,000
ปีที่ 2	840,000	16,660,000	17,500,000
ปีที่ 3	840,000	16,660,000	17,500,000
ปีที่ 4	840,000	17,160,000	18,000,000
ปีที่ 5	840,000	17,160,000	18,000,000
ปีที่ 6	840,000	17,160,000	18,000,000
ปีที่ 7	840,000	17,660,000	18,500,000
ปีที่ 8	840,000	17,660,000	18,500,000
ปีที่ 9	840,000	17,660,000	18,500,000
ปีที่ 10	840,000	18,160,000	19,000,000
รวม	**8,400,000**	**172,600,000**	**181,000,000**

หมายเหตุ : กองทรัสต์ตกลงให้ SST เช่าเหมาทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ SST ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์

1) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1**

ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวจาก SST แล้วนั้น กองทรัสต์จะให้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่ SST โดยมีสัญญาที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะได้เข้าทำกับ SST ดังนี้

(ก) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

(1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

<table>
<tr><td>คู่สัญญา</td><td>1. บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะขาย” หรือ “กองทรัสต์”) และ
2. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“ผู้จะซื้อ”)</td></tr>
<tr><td>ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</td><td>1. ที่ดิน
<table>
<tr><th>โฉนดเลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th><th>ตำบล</th><th>อำเภอ</th><th>จังหวัด</th><th>เนื้อที่</th></tr>
<tr><td>261431</td><td>269</td><td>9362</td><td>บางจาก</td><td>พระประแดง</td><td>สมุทรปราการ</td><td>4-1-68.9 ไร่</td></tr>
</table>
2. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงส่วนควบ จำนวน 4 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ประกอบด้วย
<table>
<tr><th>อาคารคลังเอกสาร</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr>
<tr><td>คลังเอกสารหมายเลข 36</td><td>1,750</td></tr>
<tr><td>คลังเอกสารหมายเลข 37</td><td>1,750</td></tr>
<tr><td>คลังเอกสารหมายเลข 38</td><td>1,750</td></tr>
<tr><td>คลังเอกสารหมายเลข 39</td><td>1,750</td></tr>
<tr><td>รวม</td><td>7,000</td></tr>
</table>
3. ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินตามข้อ 1. และอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 2. ในวันโอนกรรมสิทธิ์</td></tr>
<tr><td>การจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</td><td>เมื่อคู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาฉบับนี้แล้ว ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย โดยผู้จะขายจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</td></tr>
<tr><td>การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</td><td>ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องให้แล้วเสร็จในวันโอนกรรมสิทธิ์หรือภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</td></tr>
<tr><td>ราคาทรัพย์สินตามสัญญาและการชำระราคา</td><td>1. คู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ในราคารวมทั้งสิ้น 190,000,000 (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้าน) บาท
2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าจะมีการชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญาเมื่อการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยผู้จะซื้อจะชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญาในรูปของแคชเชียร์เช็ค (Cashier’s Cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้จะขาย ตามรายละเอียดที่ผู้จะขายจะได้แจ้งให้ผู้จะซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) วันทำการก่อนวันโอน</td></tr>
</table>

	กรรมสิทธิ์ หรือจะชำระด้วยวิธีอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และให้ถือว่าผู้จะขายได้รับเงินที่เป็นราคาทรัพย์สินตามสัญญาจากผู้จะซื้อเมื่อผู้จะซื้อได้ดำเนินการชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญาดังกล่าวข้างต้นแล้ว ทั้งนี้ ผู้จะขายจะส่งมอบหลักฐานการรับเงินให้แก่ผู้จะซื้อเพื่อเป็นหลักฐานภายใน 5 (ห้า) วันนับจากวันที่ผู้จะซื้อชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญาให้แก่ผู้จะขาย
เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	1. คู่สัญญาตกลงว่าผู้จะซื้อมีหน้าที่ในการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญา ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ "ราคาทรัพย์สินตามสัญญาและการชำระราคา" ต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่ผู้จะซื้อได้ยินยอมสละสิทธิดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร (ก) ทรัพย์สินที่จะซื้อขายไม่ได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ ไม่มีการชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่อง และ/หรือ การรอนสิทธิใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ผู้จะซื้อไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อประกอบธุรกิจโดยการนำทรัพย์สินที่จะซื้อขายออกหาประโยชน์ได้ตามปกติและตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และมีคุณสมบัติเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา (ข) ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร รวมถึงใบอนุญาต ใบรับรอง และเอกสารอื่น ๆ ที่จำเป็นสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อ (ค) คำรับรองของผู้จะขายที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ (ง) ไม่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่มี หรือจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือกิจการของผู้จะขาย หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้จะขาย (จ) ผู้จะขายได้ปลดภาระผูกพันทั้งหลาย ตลอดจนหนี้สินใด ๆ ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง และ/หรือ ได้รับความยินยอมหรืออนุญาตใด ๆ อันจำเป็นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้จะซื้อสามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามความประสงค์ ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย (ฉ) ผู้จะขายได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้ทั้งหลายและคู่สัญญาใด ๆ ของผู้จะขายที่จำเป็น (หากมี) ในการดำเนินการขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และการดำเนินการต่าง ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ (ช) ผู้จะขายได้รับมติคณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ และการดำเนินการต่าง ๆ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ (ซ) ผู้จะขายได้ส่งมอบสำเนากรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่มีข้อมูลครบถ้วนและระยะเวลายังไม่สิ้นสุดลงให้แก่ผู้จะซื้อ หรือเอกสารหลักฐานที่ผู้จะขายได้ดำเนินการแจ้งให้บริษัทประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้รับทราบถึงการเพิ่มเติมให้ผู้จะซื้อเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและเปลี่ยนแปลงผู้รับ

	ผลประโยชน์เป็นผู้จะซื้อ และออกหนังสือยืนยันหรือเอกสารแจ้งอื่นใดว่าผู้จะขายยินยอมโอนค่าสินไหมทดแทน รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้จะขายได้รับจากบริษัทประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ โดยให้มีผลบังคับในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ฌ) การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสิ้นโดยปราศจากการบันทึกถ้อยคำใด ๆ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือ ปราศจากข้อจำกัดใด ๆ ในลักษณะที่ทำให้เข้าใจได้ว่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายอยู่ระหว่างการมีข้อพิพาท หรือเอกสารสิทธิที่เกี่ยวกับที่ดินที่จะซื้ออาจถูกเพิกถอนหรือข้อความใดที่สามารถตีความได้ว่ากองทรัสต์อาจถูกเพิกถอนสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครอง (ญ) คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ระหว่างผู้จะขาย กับผู้จะซื้อ และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ระหว่างผู้จะขาย กับผู้จะซื้อ แล้ว โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน และสัญญาดังกล่าวมีผลผูกพันทางกฎหมายและใช้บังคับได้กับคู่สัญญาทุกประการ 2. ผู้จะขายตกลงจะใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อให้เงื่อนไขบังคับก่อนตามข้อ 1. ข้างต้น ทั้งหมดสำเร็จโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายหลังการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใดจะต้องไม่ช้ากว่าวันโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ วันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน เว้นแต่จะได้รับการสละสิทธิเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะซื้อ มิเช่นนั้น ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงโดยผู้จะขายไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ จากผู้จะซื้อ
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	1. ภายใต้ความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ “เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย” ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงว่า ในวันโอนกรรมสิทธิ์: (ก) ผู้จะขายตกลงส่งมอบและผู้จะซื้อตกลงรับมอบการครอบครองและการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมด ในสภาพดี ไม่ชำรุด ไม่บกพร่อง ไม่เสียหาย อย่างมีนัยสำคัญ โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาระจำนอง ภาระจำยอม สิทธิยึดหน่วง บังคับแห่งทรัพยสิทธิ และ/หรือ ข้อพิพาทใด ๆ และทรัพย์สินที่จะซื้อขายสามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้จะซื้อสามารถนำออกให้เช่าโดยถูกต้องตามกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ทันที (ข) ผู้จะขายตกลงส่งมอบต้นฉบับเอกสารสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายและต้นฉบับเอกสารใบอนุญาตและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดที่ผู้จะซื้อ

จำเป็นต้องมีเพื่อให้ผู้จะซื้อเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ ผู้ใช้ และผู้ครอบครองทรัพย์สินที่จะซื้อขายอย่างสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมายให้แก่ผู้จะซื้อ

(ค) ผู้จะขายจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์

(ง) ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินที่เป็นทางเข้าออกดังที่ระบุในตารางด้านล่างดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย และ/หรือ ที่ดินแปลงอื่นใดที่ได้รับการแบ่งแยกจากที่ดินดังกล่าว เป็นภารยทรัพย์ในด้านทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ รายละเอียดปรากฏตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ (“**ที่ดินทางเข้าออก**”) ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (สามยทรัพย์) ในตารางด้านล่างนี้ โดยไม่มีเงื่อนเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ในการใช้ที่ดินทางเข้าออก เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออกจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันในข้อ 5. ภายใต้หัวข้อ “ข้อตกลงกระทำการและข้อตกลงละเว้นกระทำการ และหน้าที่ของผู้จะขาย” ของสัญญาฉบับนี้

ที่ดินทางเข้าออก		ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย		
ที่ดินทางเข้าออก โฉนดเลขที่	**สถานที่ตั้งที่ดินทางเข้าออก**	**ที่ดินเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อขาย โฉนดเลขที่**	**หมายเลขอาคาร**	**สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่จะซื้อขาย**
3699	ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ	261431	อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 36	ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
			อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 37	
17182			อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 38	
			อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 39	

2. ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายแต่เพียงฝ่ายเดียว เช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปการ และค่าบริการต่าง ๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งได้เกิดหรืออาจมี

	ขึ้นก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใด ๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) ผู้จะซื้อตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายแต่เพียงฝ่ายเดียว เช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปการ และค่าบริการต่าง ๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้น ณ และ หลังการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใด ๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) 3. ในกรณีที่ผู้จะซื้อเห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่จะซื้อขายรายการใดไม่เป็นไปตามข้อ 1. (ก) หรือมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือมีสภาพไม่เหมาะสมในการให้เช่าเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือในการประกอบธุรกิจ ผู้จะซื้อมีสิทธิปฏิเสธไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายรายการดังกล่าวได้ และไม่มีหน้าที่ในการชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญา ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้จะซื้อตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยที่ผู้จะซื้อมิได้รู้หรือควรจะรู้ถึงความชำรุดบกพร่องดังกล่าวก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ ผู้จะขายยังคงต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องดังกล่าว เว้นแต่ผู้จะซื้อได้รู้ถึงความชำรุดบกพร่องก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ แต่ไม่ได้ทักท้วงถึงความชำรุดบกพร่องดังกล่าวต่อผู้จะขายแต่อย่างใด 4. ในกรณีที่ผู้จะขาย และ/หรือ ผู้จะซื้อไม่สามารถจดทะเบียนโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายและผู้จะซื้อจะตกลงร่วมกันโดยสุจริตเพื่อเลื่อนการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายออกไปเป็นวันอื่นตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน ซึ่งจะต้องไม่เกิน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์เดิม โดยให้ใช้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในหัวข้อ “การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย” และหัวข้อ “การรับประกันและคำรับรองของผู้จะขาย” ของสัญญาฉบับนี้ บังคับแก่การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่เลื่อนออกไปดังกล่าวด้วย
ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ (หากมี) ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

	หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้ทดรองจ่ายเงินดังกล่าวแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปก่อน ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายนั้นรับผิดชอบชำระเงินคืนให้แก่คู่สัญญาที่ได้ทดรองจ่ายเงินไปตามจำนวนเงินและภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงและยืนยันว่าผู้จะซื้อจะไม่มีความรับผิดใด ๆ ในภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้จะขาย และภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกิดขึ้นเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ
การรับประกันและคำรับรองของผู้จะขาย	ณ วันที่ตามสัญญาฉบับนี้ และ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายรับประกันและรับรองต่อผู้จะซื้อดังต่อไปนี้ 1. ผู้จะขายเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างถูกต้องตามกฎหมายไทย 2. ผู้จะขายมีอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะเข้าทำและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกประการ การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลสมบูรณ์และผูกพันผู้จะขาย รวมทั้งสามารถใช้บังคับต่อผู้จะขาย เพื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญานี้ได้ทั้งหมดภายใต้การปฏิบัติตามบทบัญญัติต่าง ๆ ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 3. ในช่วงเวลาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากผู้ใช้บริการภายใต้สัญญาบริการและเก็บรักษาเอกสาร 4. ทรัพย์สินที่จะซื้อขายอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุด ไม่บกพร่อง ไม่เสียหาย อย่างมีนัยสำคัญ และสามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้จะซื้อสามารถนำออกให้เช่าโดยถูกต้องตามกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ทันทีภายหลังการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายจากผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ 5. การที่ผู้จะขายเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร ตลอดจนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนต่อข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้จะขายได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น หรือข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือคำสั่ง คำตัดสิน หรือคำพิพากษา ของหน่วยงานราชการใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา รวมทั้งไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉล และ/หรือ การเพิกถอนโดยผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

	6. ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร รวมถึงใบอนุญาต ใบรับรอง และเอกสารอื่น ๆ ที่จำเป็นโดยถูกต้องตามกฎหมาย และก่อสร้างถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ โดยใบอนุญาตดังกล่าวมีผลบังคับใช้ได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย ไม่ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ ตลอดจนมิได้มีการทำผิดเงื่อนไขของใบอนุญาต หรือเงื่อนไขใด ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใด ๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ 7. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยชอบและมีสิทธิโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ (เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาบริการและเก็บรักษาเอกสาร) รวมถึงภาระจำนอง ภาระจำยอม สิทธิยึดหน่วง การเช่า บังคับแห่งทรัพยสิทธิ การใช้ การครอบครอง สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ ข้อพิพาทใด ๆ หากทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีบุคคลใดมาก่อการรบกวนหรือขัดสิทธิของผู้จะซื้อในการใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามวัตถุประสงค์ของผู้จะซื้อตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือทรัพย์สินที่จะซื้อขายตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือไม่เหมาะสมที่จะใช้ตามวัตถุประสงค์ของผู้จะซื้อตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือเสื่อมประโยชน์ที่พึงจะได้รับจากทรัพย์ที่จะซื้อขายนั้น ผู้จะขายยังคงต้องรับผิดต่อผู้จะซื้อในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (หากมี) 8. ทรัพย์สินที่จะซื้อขายไม่อยู่ในบริเวณ หรือพื้นที่ที่ถูกหรือจะถูกเวนคืนโดยหน่วยงานของรัฐใด ๆ และไม่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทรัพย์สินของหน่วยงานของรัฐ และ/หรือ บุคคลอื่นใด ไม่เป็นภารยทรัพย์แก่ทรัพย์สินใด ๆ (เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยแก่ผู้จะซื้อแล้วก่อนการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ (หากมี)) และ/หรือ อยู่ภายใต้บุริมสิทธิของบุคคลอื่นใดไม่ว่าส่วนใด 9. ผู้จะขายมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนการกระทำต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้จะขาย 10. การที่ผู้จะขายเข้าทำสัญญาฉบับนี้ หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้จะขายได้หรือจะได้ทำหรือให้กับบุคคลอื่น หรือข้อกำหนดหรือเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในการอนุญาต ใบอนุญาต ความเห็นชอบ หรือสิทธิหรือประโยชน์อื่นใดที่ผู้จะขายได้รับ 11. ทรัพย์สินที่จะซื้อขายไม่ตกอยู่ภายใต้ข้อพิพาท คดีความ อนุญาโตตุลาการ การบังคับ การระงับข้อพิพาท หรือข้อขัดแย้งทางกฎหมายใด รวมถึงไม่มีข้อเท็จจริงหรือเหตุการณ์ที่น่าจะนำไปสู่กรณี

	ดังกล่าว และไม่มีการผิดนัดหรือผิดสัญญาใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ทั้งนี้ ผู้จะขายได้ชำระภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และเงินอื่นใดที่ต้องชำระแก่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายจนครบถ้วนแล้ว 12. ทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออก และการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ เพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่จะซื้อขายสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยผู้จะซื้อจะมีสิทธิตามกฎหมายในการใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้โดยเสรีตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ เว้นแต่เป็นกรณีการบำรุงรักษาทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวชั่วคราว 13. ในการก่อสร้างและประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายของผู้จะขาย ผู้จะขายได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป ผู้จะขายมิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม 14. ผู้จะขายได้เปิดเผยข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายแก่ผู้จะซื้อโดยครบถ้วนตามความเป็นจริงแล้ว
การรับประกันและคำรับรองของผู้จะซื้อ	ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อรับประกันต่อผู้จะขายว่า ทรัสตีเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ซึ่งได้รับการก่อตั้งเป็นกองทรัสต์โดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนการกระทำต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ในนามของกองทรัสต์โดยชอบด้วยกฎหมาย
ข้อตกลงกระทำการและข้อตกลงละเว้นกระทำการและหน้าที่ของผู้จะขาย	1. นับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงจะไม่ (ก) ก่อภาระผูกพัน หรือก่อหรือให้สิทธิใด ๆ บนทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่บุคคลอื่น (ข) กระทำการใด ๆ อันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือทำให้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวเป็นโมฆะหรือโมฆียะ และ/หรือ (ค) ขาย โอน หรือจำหน่ายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรือกระทำการใด ๆ ที่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย 2. นับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกระทำการใด ๆ เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้จะซื้อในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

	3. ผู้จะขายตกลงแจ้งหรือดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อจัดให้ผู้รับประกันภัยดำเนินการให้ผู้จะซื้อเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย เพื่อให้ผู้จะซื้อมีสิทธิในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ซึ่งให้มีผลบังคับนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน 4. ผู้จะขายตกลงดำเนินการและประสานงานใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จะซื้อมีระบบสาธารณูปโภคใดๆ สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย 5. ผู้จะขายตกลงจัดให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน โดยผู้จะซื้อและบริวารของผู้จะซื้อมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ เว้นแต่เป็นกรณีการบำรุงรักษาทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวชั่วคราว ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาทางสัญจร ซึ่งรวมถึงที่ดินทางเข้าออกตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (ง.) ภายใต้หัวข้อ “การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย” ข้างต้น คู่สัญญาตกลงร่วมกันที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัดส่วนพื้นที่การใช้งาน เว้นแต่ความเสียหายเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายนั้นตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว 6. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อตกลงกระทำการต่าง ๆ ที่เป็นหน้าที่ของผู้จะขายภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ตามที่ระบุในหัวข้อ “ข้อตกลงกระทำการและข้อตกลงละเว้นกระทำการ และหน้าที่ของผู้จะขาย” นี้ รวมถึงข้อตกลงอื่น ๆ ในสัญญาฉบับนี้เท่าที่สามารถใช้บังคับได้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ 7. ภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ หากมีกฎหมายกำหนดให้ผู้จะซื้อต้องได้มาซึ่งใบอนุญาตใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ผู้จะขายตกลงดำเนินการช่วยเหลือผู้จะซื้อตามสมควร เพื่อให้ผู้จะซื้อได้มาซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวโดยไม่ชักช้า
การเลิกสัญญา	1. คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาหรือตกลงเลิกสัญญาตามเหตุดังต่อไปนี้ (ก) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้โดยการทำเป็นลายลักษณ์อักษร (ข) ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ในกรณีที่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อไม่สามารถซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามที่ผู้จะซื้อเห็นสมควร หรือในกรณีที่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อเห็นว่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายจะไม่ก่อให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือผู้จะซื้อไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เนื่องด้วยเหตุตามกฎหมายใด ๆ (ค) ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ หากผู้จะขายผิดสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่ง หรือผิดการรับประกันและคำ

	รับรองที่ให้ไว้ตามสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขเหตุดังกล่าวแล้ว ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที (ง) ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ผู้จะขายได้เข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ หรืออยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดตามคำสั่งศาล หรือการฟ้องร้องคดีล้มละลาย หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ หรือยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของผู้จะขายต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งผู้จะซื้อเห็นว่ากระทบต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้จะขาย (จ) ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ด้อยค่าลง หรือได้รับการกระทบกระเทือนอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้จะซื้อเห็นว่าไม่สามารถลงทุน หรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ครบถ้วนสมบูรณ์ ตามวัตถุประสงค์หรือในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 2. ภายหลังสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างหลุดพ้นจากหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ที่กำหนดไว้แล้วในสัญญา หรือโดยสภาพของสัญญา พึงคาดหมายได้ว่าให้มีผลบังคับต่อไปภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงจะไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิและหน้าที่ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีอยู่ก่อนสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง
เหตุสุดวิสัย	1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด 2. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเจรจาร่วมกันโดยสุจริตและจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย หรือมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทั้งนี้ “**เหตุสุดวิสัย**” หมายถึง เหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมซึ่งให้หมายความรวมถึงสาเหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ

	แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกัน ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขายโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ แม้จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยข้างต้นหมายความถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย
ข้อจำกัดการโอนสิทธิ	คู่สัญญาไม่มีสิทธิโอนสิทธิหรือหน้าที่ของตนตามสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
ค่าใช้จ่าย	เว้นแต่จะระบุไว้เป็นประการอื่นในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายของตนที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดเตรียมและการทำสัญญาฉบับนี้
การผิดสัญญา	หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามส่วนหนึ่งส่วนใดของสัญญา จนเป็นเหตุให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้รับความเสียหาย คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาหรือก่อให้เกิดความเสียหายตกลงยินยอมรับผิดชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น
กฎหมายที่ใช้บังคับ	สัญญาฉบับนี้อยู่ภายใต้บังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

(ข) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

(1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

คู่สัญญา	1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“**ผู้ให้เช่า**” หรือ “**กองทรัสต์**”) และ 2. บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“**ผู้เช่า**”)
ทรัพย์สินที่เช่า	1. ที่ดิน

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่
261431	269	9362	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	4-1-68.9 ไร่

2. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงส่วนควบ จำนวน 4 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ประกอบด้วย

อาคารคลังเอกสาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)
คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750
คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750
คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750
คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750
รวม	**7,000**

วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า	ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชยกรรม ประเภทคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร
ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า	1. กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ("**วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า**") ("**ระยะเวลาการเช่า**") โดยให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ให้ถือว่ากองทรัสต์ได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า และผู้เช่าได้รับการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นอยู่ในขณะนั้น คู่สัญญาจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันทำสัญญาฉบับนี้ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่กองทรัสต์กำหนด ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว 2. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อย่างน้อยคราวละ 3 (สาม) ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป และค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทรัสต์มีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่ ในกรณีที่คู่สัญญาสามารถตกลงเรื่องระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป และค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปได้ และได้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงพร้อมลงนามทั้งสองฝ่ายแล้ว และกองทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอนุมัติการต่ออายุสัญญาเช่าแก่ผู้เช่าแล้ว ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าใหม่ โดยให้มีระยะเวลาการเช่าตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน โดยนับจากวันที่ครบระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ จะเหมือนกับสัญญาเช่าเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิการต่ออายุการเช่า เว้นแต่ในส่วนของอัตราค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าและหลักประกันการเช่าให้เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่ได้จัดทำขึ้นก่อนหน้า ("**สัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไป**") ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปดังกล่าวมีระยะเวลาเกินกว่า 3 (สาม) ปี คู่สัญญา

<table>
<tr><td></td><td>จะนำสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปดังกล่าวไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันทำสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไป หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่า และเงินมัดจำ</td><td>1. คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้
1.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดดังนี้
<table><tr><th>สัญญาเช่าในช่วงปีที่</th><th>ค่าเช่าต่อปี (บาท)</th></tr><tr><td>1</td><td>840,000</td></tr><tr><td>2</td><td>840,000</td></tr><tr><td>3</td><td>840,000</td></tr><tr><td>4</td><td>840,000</td></tr><tr><td>5</td><td>840,000</td></tr><tr><td>6</td><td>840,000</td></tr><tr><td>7</td><td>840,000</td></tr><tr><td>8</td><td>840,000</td></tr><tr><td>9</td><td>840,000</td></tr><tr><td>10</td><td>840,000</td></tr></table>1.2 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ ที่อยู่ของกองทรัสต์หรือวิธีการตามที่กำหนดในสัญญานี้ โดยให้ชำระค่าเช่าเป็นราย 6 (หก) เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้
(1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม
(2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป
1.3 ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าในปีที่ 1 (หนึ่ง) ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดแรกในวันที่ตามที่ระบุในสัญญา และค่าเช่าในปีที่ 10 (สิบ) ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายในวันที่ตามที่ระบุในสัญญา
1.4 ในกรณีที่สัญญานี้ไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณโดยการนำจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้น คูณกับค่าเช่าต่อวันซึ่งจะถูกคำนวณโดยการนำค่าเช่าต่อปีตามที่ระบุในสัญญานี้ หารด้วยจำนวนวันทั้งหมดของปีนั้น ๆ
1.5 หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า</td></tr>
</table>

1.6 การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตั๋วเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น และในกรณีที่การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีกองทรัสต์ จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อ ผู้เช่าได้นำส่งสำเนาหลักฐานการโอนเงินให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้นำส่งรายการเดินบัญชี (Statement) ที่แสดงว่าเงินได้เข้าบัญชีของกองทรัสต์แล้วให้กับทรัสตีของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

1.7 ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน

1.8 หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

2. คู่สัญญาตกลงเรื่องเงินมัดจำดังต่อไปนี้

2.1 ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด (“**เงินมัดจำ**”) ต่อกองทรัสต์ตามอัตราที่กำหนดดังนี้

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	เงินมัดจำต่อปี (บาท)
1	420,000
2	420,000
3	420,000
4	420,000
5	420,000
6	420,000
7	420,000
8	420,000
9	420,000
10	420,000

2.2 ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำสำหรับค่าเช่าปีแรกให้แก่กองทรัสต์ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

2.3 ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าจนเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ หรือสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ระหว่างผู้ให้เช่า กับผู้เช่า (“**สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคฯ**”) (“**เหตุเสียหาย**”) กองทรัสต์มีสิทธิหักเอาเงินมัดจำตามข้อ 2.1 เพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย อันเกิดจากเหตุเสียหายต่อกองทรัสต์

	ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินมัดจำตามวรรคก่อน ผู้เช่าต้องวางเงินค่ามัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดไว้ในข้อ 2.1 ภายใน 10 (สิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากกองทรัสต์ 2.4 ในกรณีสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปสิ้นสุดลง และภายหลังจากกองทรัสต์ได้หักเอาเงินมัดจำเพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว กองทรัสต์ตกลงคืนเงินมัดจำตามข้อ 2.1 ให้แก่ผู้เช่าพร้อมดอกผล (หากมี) ทั้งนี้ ดอกผลดังกล่าวให้คำนวณตามจำนวนเงินมัดจำที่ผู้ให้เช่าเก็บรักษาไว้ในแต่ละขณะของสัญญา หักด้วยภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่บุคคลที่สาม หรือที่เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของกองทรัสต์เองตามที่กองทรัสต์กำหนดตามสมควรแก่เหตุ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน 2.5 ผู้เช่าตกลงให้กองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ด้วยความระมัดระวัง โดยนอกจากสิทธิในการรับคืนเงินมัดจำจากกองทรัสต์ตามจำนวนที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงค่าเสียหายจากการที่จัดหาผลประโยชน์ไม่ก่อให้เกิดดอกผลใด ๆ บนเงินมัดจำ ในกรณีที่กองทรัสต์เก็บรักษาเงินมัดจำโดยฝากไว้ในบัญชีธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ประเภทบัญชีออมทรัพย์ กองทรัสต์ตกลงส่งมอบดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินมัดจำภายในบัญชีธนาคารดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยจากธนาคารตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของธนาคารดังกล่าว
หน้าที่ของกองทรัสต์	กองทรัสต์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้ 1. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดภายใต้หัวข้อ “วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า” ของสัญญานี้ 2. ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดภายใต้หัวข้อ “วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า” ของสัญญานี้โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

	ให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคล หรือกองทรัสต์ หรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว 3. ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ หรือโดยยินยอมให้บุคคลอื่นดำเนินการหรือโดยงดเว้นกระทำการซึ่งควรกระทำอันเป็นเหตุให้มีการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน 4. ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยกองทรัสต์ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร ในกรณีที่กองทรัสต์มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ผู้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที 5. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับการปกครองส่วนท้องถิ่น ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดตามใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของผู้เช่าโดยเคร่งครัดและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ดังกล่าว โดยผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่า 6. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ การชำระค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่า หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญานี้ 7. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดยในกรณีที่ผู้เช่าว่าจ้าง

	บุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทรัสต์ 8. ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) รวมถึงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ตามที่กองทรัสต์แจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลดังต่อไปนี้ 8.1 รายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ตามแบบที่กำหนดในสัญญานี้ เป็นประจำทุกไตรมาส ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("**สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.**") ได้ร้องขอให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งนอกเหนือจากข้อมูลตามแบบดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าตกลงจัดเตรียมข้อมูลตามที่ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ร้องขอให้กับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาอันสมควร ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการเลือกปฏิบัติในการประกอบธุรกิจคลังเอกสารของผู้เช่า ตั้งแต่ปีที่ 6 (หก) นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรักษาระดับอัตราการครอบครองพื้นที่คลังเอกสารเฉลี่ยของทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์มิให้ต่ำกว่าร้อยละ 85 (แปดสิบห้า) ในแต่ละรอบปี 8.2 งบการเงินรายไตรมาสของผู้เช่า ซึ่งจัดทำโดยผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายนและกันยายน 8.3 งบการเงินประจำปีของผู้เช่าซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคม 8.4 ประมาณการรายรับและรายจ่ายของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน สำหรับประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 8.5 งบดำเนินการ (Operating Budget) (ถ้ามี) และประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Budget) (ถ้ามี) ของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน

สำหรับงบดำเนินการและประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

8.6 รายงานการตรวจสอบอาคาร

อนึ่ง หากกองทรัสต์มีความเห็นว่าสมควรที่จะมีการปรับปรุงข้อมูลส่วนใดส่วนหนึ่งในเอกสารในข้อ 8.4 และ ข้อ 8.5 ดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จะทำหนังสือแจ้งผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการปรับปรุงตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ การแก้ไขข้อมูลดังกล่าวกองทรัสต์จะมุ่งเน้นเพื่อป้องกันมิให้เกิดเหตุเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น

9. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญากระทำการดังต่อไปนี้

9.1 จัดทำงบการเงินของผู้เช่าตามหลักการทางบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปโดยงบการเงินนั้นจะต้องแสดงผลประกอบการที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าอย่างถูกต้องและสมเหตุสมผล

9.2 แจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้เช่าได้รับทราบหรือควรทราบถึงเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจจะนำไปสู่เหตุผิดนัดในสัญญาใด ๆ ของผู้เช่า พร้อมด้วยรายละเอียดขั้นตอนที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสียหาย หรือบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น หรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ดังกล่าวนั้นด้วย

ผู้เช่าจะดำเนินการต่าง ๆ อย่างเต็มความสามารถเพื่อมิให้ผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัดภายใต้สัญญากู้ยืมใด ๆ ของผู้เช่า (หากมี)

9.3 ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีสิทธิ หรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน หรือรายรับของผู้เช่า

ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีลำดับการชำระหนี้ที่ดีกว่าสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่เป็นไปตามคำสั่งศาลหรือหน่วยงานราชการหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

9.4 ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า

	นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาทางสัญจรของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงที่ดินทางเข้าออก สำหรับสัดส่วนพื้นที่การใช้งานของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ระหว่างผู้ให้เช่า กับผู้เช่า 9.5 ผู้เช่าได้ส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ ของภาระหนี้สินใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เฉพาะในส่วนที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (หากมี) ให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว 9.6 ในกรณีที่ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่าในระดับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้เช่า หรือระดับการจัดการซึ่งรวมถึงการแต่งตั้ง ถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือผู้จัดการทั่วไป ผู้เช่าตกลงแจ้งให้แก่กองทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่ามีมติในเรื่องนั้น ๆ 9.7 ดำเนินการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. 10. ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญางดเว้นกระทำการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า 10.1 ไม่นำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปก่อภาระผูกพันหรือยินยอมให้มีการก่อภาระผูกพันในรูปแบบใด ๆ 10.2 ไม่รวม หรือควบกิจการของตนกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือปิดบริษัทของผู้เช่า 10.3 ไม่เปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในการประกอบธุรกิจคลังเอกสาร
การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า	ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ตามสัญญานี้ 1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ 2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวเนื่อง
การประกันภัย	1. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) ให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ 1.1 กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน 1.2 กองทรัสต์ มีฐานะเป็นผู้รับประโยชน์

	1.3 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน 1.4 ทุนประกันวินาศภัย (All Risks Insurance) จำนวนไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมถึงที่ดินที่เช่า) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้น ๆ หรือไม่น้อยกว่ามูลค่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีพิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. 2. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ 2.1 กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน 2.2 บุคคลภายนอกเป็นผู้รับประโยชน์ 2.3 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน 2.4 ทุนประกันให้เป็นไปตามมูลค่าที่กองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. 3. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ 3.1 กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน 3.2 กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ 3.3 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน 3.4 ให้มีระยะเวลาการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนจำนวน 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่การประกอบกิจการ ทั้งหมดหรือบางส่วน หยุดชะงัก อันเนื่องมาจากความเสียหายที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า หรืออันเนื่องมาจากเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่เช่า ในวงเงินไม่ต่ำกว่าค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในแต่ละปี ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) หากกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักก่อนถึงวันครบกำหนดชำระค่าเช่า กองทรัสต์ตกลงส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนหักด้วยค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหายอันเกิดจากเหตุเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้เช่า

	4. ภายในระยะเวลานับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ให้ถือเอากรมธรรม์ซึ่งมีอยู่ในวันก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และคุ้มครองเฉพาะทรัพย์สินที่เช่า เป็นกรมธรรม์ประกันภัยตามข้อ 1. (ถ้ามี) โดยที่ผู้เช่าจะต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อแก้ไข และ/หรือ จัดทำกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าเพิ่มเติม เพื่อให้มีเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 1.
การดำเนินการกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่าง ๆ คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้ 1. กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วน 1.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพปกติให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด โดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นให้เป็นภาระของผู้เช่าแต่สามารถเบิกกับกองทรัสต์ได้เมื่อกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย โดยวงเงินที่ขอเบิกต้องไม่เกินค่าสินไหมทดแทนตามจำนวนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัย ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นเกินกว่าจำนวนค่าสินไหมทดแทน ผู้เช่าจะเป็นผู้รับภาระในส่วนเกินนั้น 1.2 ในระหว่างการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า กองทรัสต์จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวแล้ว ให้ดำเนินการตามข้อ 3. วรรคท้าย ภายใต้หัวข้อ “การประกันภัย” ข้างต้น 1.3 กรณีทรัพย์สินที่เช่า ได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนไม่ถือเป็นเหตุให้สัญญาฉบับนี้ระงับสิ้นลง ทั้งนี้ จะไม่มีการขยายระยะเวลาการเช่า ในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและจำเป็นต้องได้รับการก่อสร้างซ่อมแซมขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับค่าเช่าในช่วงเวลาที่เกิดความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและเวลาที่ต้องใช้ในการบรรเทาความเสียหายนั้นให้กลับคืนสู่สภาพปกติ ตามสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้น 2. กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) ให้สัญญาฉบับนี้ระงับสิ้นลง ทั้งนี้ ให้ความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญ หมายถึง กรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของเหตุสุดวิสัย
หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

	ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามปกติให้เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เช่าได้จัดส่งให้กองทรัสต์ ตามข้อ 8.4 และข้อ 8.5 ภายใต้หัวข้อ "สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า" หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้ทดรองจ่ายเงินดังกล่าวไป
คำรับรอง	1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า 2. ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ว่าคำรับรองใด ๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	เว้นแต่จะระบุไว้เฉพาะเจาะจงเป็นอย่างอื่นภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุงตกแต่ง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี)
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี 1. เหตุผิดนัดผิดสัญญา 1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย 1.2. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ 1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

	1.4. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคฯ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย 1.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย 2. เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า 2.1. หากเกิดกรณีตามข้อ 1.1 – ข้อ 1.4 ข้างต้น และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย 2.2. หากเกิดกรณีตามข้อ 1.5 ข้างต้น และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย 2.3. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นผลทันที (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า (2) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ (3) ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ได้
ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา” คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ 1.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 2.1 – ข้อ 2.2 ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา” คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย

	เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้ (1) กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ทั้งหมด (2) ค่าเสียหายตามข้อ 1.1 (1) ข้างต้น อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์และค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ 1.1 (1) ข้างต้น ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ 1.1 (1) ข้างต้น หักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทรัสต์ (3) การชำระค่าเสียหายตามข้อ 1.1 (1) และ/หรือ ข้อ 1.1 (2) ข้างต้น กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าว ทั้งนี้จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง 1.2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 (1) – ข้อ 2.3 (3) ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา” ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย (หากมี) 2. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในหัวข้อ “หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า” และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ และดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าตกลงส่งหนังสือแจ้งให้กับลูกค้าผู้ฝากเอกสารทุกรายภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยชี้แจงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไปเนื่องจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง และการให้บริการรับฝากเอกสารจะดำเนินการโดยกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าผู้

	ฝากเอกสารตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการโอนสิทธิและเงินประกัน (หากมี) ภายใต้สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต่อไป หรือทำหนังสือยกเลิกพร้อมคืนเงินประกัน (หากมี) ภายใต้สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ให้แก่ลูกค้า ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ลูกค้าตอบตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป 3. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งสามารถดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นโดยผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้นภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร 4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดใน ข้อ 1.1. ในหัวข้อนี้ ของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญากำหนดในหนังสือบอกกล่าว 5. ในกรณีที่กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่า นั้นเอง 6. ในกรณีสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว
เหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และ

	ในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ทั้งนี้ "**เหตุสุดวิสัย**" หมายถึง เหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมซึ่งให้หมายความรวมถึงสาเหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้แม้จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือผลทางกฎหมายซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการคลังเอกสารของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของพื้นที่ของอาคารที่เช่ารวมทั้งหมด เป็นระยะเวลาที่ทางกองทรัสต์หรือผู้เชี่ยวชาญทางวิศวกรรมที่ทางกองทรัสต์และผู้เช่าเห็นชอบแต่งตั้งเป็นที่ปรึกษาได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นทำให้ไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ได้นานเกินกว่า 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน และส่งผลให้รายได้ของโครงการทรัพย์ศรีไทยลดลงเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเหตุที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวนั้นไม่รวมเหตุที่เกิดขึ้นจากสถานการณ์ทางการเมืองและทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยข้างต้นหมายความถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการ
กฎหมายที่ใช้บังคับ	สัญญาฉบับนี้อยู่ภายใต้บังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

(2) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)**

คู่สัญญา	1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("**ผู้ให้เช่า**" หรือ "**กองทรัสต์**") และ 2. บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ("**ผู้เช่า**")
ทรัพย์สินที่เช่า	ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ชั้นเหล็กสำหรับจัดวางเอกสาร ลิฟต์ ระบบไฟแสงสว่าง ระบบป้องกันอัคคีภัย

<table>
<tr><td>วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า</td><td>ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชยกรรม ประเภทคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า</td><td>1. กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ระหว่างผู้ให้เช่า กับผู้เช่า (“สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) โดยให้นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า”) (“ระยะเวลาการเช่า”) โดยกองทรัสต์ได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าแล้วในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
2. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อย่างน้อยคราวละ 3 (สาม) ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทรัสต์มีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์การจัดทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ (“สัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไป”) ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่า และเงินมัดจำ</td><td>1. คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้
1.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าในอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ดังนี้
<table>
<tr><th>สัญญาเช่าในช่วงปีที่</th><th>ค่าเช่าต่อปี (บาท)</th></tr>
<tr><td>1</td><td>16,660,000</td></tr>
<tr><td>2</td><td>16,660,000</td></tr>
<tr><td>3</td><td>16,660,000</td></tr>
<tr><td>4</td><td>17,160,000</td></tr>
<tr><td>5</td><td>17,160,000</td></tr>
<tr><td>6</td><td>17,160,000</td></tr>
<tr><td>7</td><td>17,660,000</td></tr>
<tr><td>8</td><td>17,660,000</td></tr>
<tr><td>9</td><td>17,660,000</td></tr>
<tr><td>10</td><td>18,160,000</td></tr>
</table>
1.2 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ ที่อยู่ของกองทรัสต์หรือวิธีการตามที่กำหนดในสัญญานี้ โดยให้ชำระค่าเช่าเป็นราย 6 (หก) เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้
(1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม</td></tr>
</table>

(2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

1.3 ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าในปีที่ 1 (หนึ่ง) ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดแรกในวันที่ตามที่ระบุในสัญญา และค่าเช่าในปีที่ 10 (สิบ) ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายในวันที่ตามที่ระบุในสัญญา

1.4 ในกรณีที่สัญญานี้ไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณโดยการนำจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้น คูณกับค่าเช่าต่อวันซึ่งจะถูกคำนวณโดยการนำค่าเช่าต่อปีตามที่ระบุในสัญญานี้ หารด้วยจำนวนวันทั้งหมดของปีนั้น ๆ หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า

1.5 การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตั๋วเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น และในกรณีที่การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีกองทรัสต์ จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้เช่าได้นำส่งสำเนาหลักฐานการโอนเงินให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้นำส่งรายการเดินบัญชี (Statement) ที่แสดงว่าเงินได้เข้าบัญชีของกองทรัสต์แล้วให้กับทรัสตีของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

1.6 ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน

1.7 หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ด จุดห้า) ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

2. คู่สัญญาตกลงเรื่องเงินมัดจำดังต่อไปนี้

2.1 ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด (“**เงินมัดจำ**”) ต่อกองทรัสต์ในอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ดังนี้

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	เงินมัดจำต่อปี (บาท)
1	8,330,000
2	8,330,000
3	8,330,000
4	8,580,000
5	8,580,000
6	8,580,000
7	8,830,000

8	8,830,000
9	8,830,000
10	9,080,000

2.2 ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำสำหรับค่าเช่าปีแรกให้แก่กองทรัสต์ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และตกลงจะวางเงินมัดจำเพิ่มเติมสำหรับค่าเช่าของทุกปีที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างน้อย 7 (เจ็ด) วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าของปีก่อนหน้านั้น ทั้งนี้ เพื่อให้จำนวนเงินมัดจำค่าเช่าในแต่ละปีเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้

2.3 ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าจนเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ หรือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (“**เหตุเสียหาย**”) กองทรัสต์มีสิทธิหักเอาเงินมัดจำตามข้อ 2.1 ข้างต้น เพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย อันเกิดจากเหตุเสียหายต่อกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินมัดจำตามวรรคก่อน ผู้เช่าต้องวางเงินค่ามัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดไว้ในข้อ 2.1 ข้างต้น ภายใน 10 (สิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากกองทรัสต์

2.4 ในกรณีสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปสิ้นสุดลง และภายหลังจากกองทรัสต์ได้หักเอาเงินมัดจำเพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใด ๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว กองทรัสต์ตกลงคืนเงินมัดจำตามข้อ 2.1 ข้างต้น ให้แก่ผู้เช่าพร้อมดอกผล (หากมี) ทั้งนี้ ดอกผลดังกล่าวให้คำนวณตามจำนวนเงินมัดจำที่ผู้ให้เช่าเก็บรักษาไว้ในแต่ละขณะของสัญญา หักด้วยภาษีและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่บุคคลที่สาม หรือที่เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของกองทรัสต์เองตามที่กองทรัสต์กำหนดตามสมควรแก่เหตุ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน

2.5 ผู้เช่าตกลงให้กองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ด้วยความระมัดระวัง โดยนอกจากสิทธิในการรับคืนเงินมัดจำจากกองทรัสต์ตามจำนวนที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงค่าเสียหายจากการที่จัดหาผลประโยชน์ไม่ก่อให้เกิดดอกผลใด ๆ บนเงินมัดจำ

2.6 ในกรณีที่กองทรัสต์เก็บรักษาเงินมัดจำโดยฝากไว้ในบัญชีธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ประเภทบัญชีออมทรัพย์ กองทรัสต์ตกลงส่งมอบดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินมัดจำภายในบัญชี

	ธนาคารดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยจากธนาคารตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของธนาคารดังกล่าว
หน้าที่ของกองทรัสต์	กองทรัสต์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าเช่นเดียวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยอนุโลม
การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า	ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ตามสัญญานี้ 1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ 2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวเนื่อง
การประกันภัย	ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัย ตามรายละเอียดที่กำหนดภายใต้หัวข้อ “การประกันภัย” ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า โดยบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามปกติให้เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เช่าได้จัดส่งให้กองทรัสต์ ตามข้อ 8.4 และข้อ 8.5 ภายใต้หัวข้อ “สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า” ของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้ทดรองจ่ายเงินดังกล่าวไป
คำรับรอง	1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า

	2. ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ว่าคำรับรองใด ๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดถึงภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี 1. เหตุผิดนัดผิดสัญญา 1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย เพื่อประโยชน์ของสัญญาฉบับนี้ “**เหตุสุดวิสัย**” หมายถึง เหตุการณ์ตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 1.2. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ 1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ 1.4. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย 1.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย 2. เหตุสิ้นสุดของสัญญา

	2.1. หากเกิดกรณีตามข้อ 1.1 – ข้อ 1.4 ข้างต้น และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย 2.2. หากเกิดกรณีตามข้อ 1.5 ข้างต้น และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย 2.3. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นผลทันที (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า (2) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ (3) ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ได้
ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา” คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ 1.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 2.1 – ข้อ 2.2 ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา” คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญานี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้ (1) กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ทั้งหมด (2) ค่าเสียหายตามข้อ 1.1 (1) ข้างต้น อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเข้าทำสัญญากับ

	กองทรัสต์และค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ 1.1 (1) ข้างต้น ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ 1.1 (1) ข้างต้น หักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทรัสต์ (3) การชำระค่าเสียหายตามข้อ 1.1 (1) และ/หรือ ข้อ 1.1 (2) ข้างต้น กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าว ทั้งนี้จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง 1.2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 (1) – ข้อ 2.3 (3) ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา” ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย (หากมี) 2. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในหัวข้อ “หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า” ของสัญญาฉบับนี้ และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ และดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง 3. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ และดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นโดยผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร 4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ 1.1 ข้างต้น ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญากำหนดในหนังสือบอกกล่าว

	5. ในกรณีที่กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่า นั้นเอง 6. ในกรณีสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว
เหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
กฎหมายที่ใช้บังคับ	สัญญาฉบับนี้อยู่ภายใต้บังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

2) **การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**

(ก) **ข้อมูลผู้เช่า**

<u>ข้อมูลทั่วไป</u>

ชื่อบริษัท	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0107537002117
วันที่จดทะเบียน	9 มิถุนายน 2537
ที่ตั้ง	เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กทม. 10250
โทรศัพท์	02-318-5514-5

ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ให้บริการจัดเก็บเอกสาร/ทรัพย์สิน ให้เช่าและบริหารพื้นที่เพื่อรองรับการจัดเก็บสินค้า รับบริหารจัดการสต๊อกสินค้า กิจการท่าเทียบเรือ รวมทั้งลงทุนในกิจการอาหาร เครื่องดื่ม และสินค้าแฟชั่นผ่านการถือหุ้นของบริษัทย่อย
ทุนจดทะเบียน	842,330,480 บาท (หุ้นสามัญ 842,330,480 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท)
ทุนชำระแล้ว	526,456,550 บาท (หุ้นสามัญ 526,456,550 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท)
ความสัมพันธ์	● ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2565) ● ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 12.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2565) ● ผู้ถือหุ้นของบริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหน่วยหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ซึ่งบริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทรัสต์ ในสัดส่วนร้อยละ 23.71 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2565) ● ผู้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

<u>รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565</u>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นาย สุรพงษ์ ไพสิฐพัฒนพงษ์	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นาย ศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	รองประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ
3. นาง อินทิรา สุขะนินทร์	กรรมการ
4. นางสาว ดวงดาว ชินธรรมมิตร์	กรรมการ
5. นางสาว ดวงแข ชินธรรมมิตร์	กรรมการ
6. นาย สมยศ สุธีรพรชัย	กรรมการ
7. นาย กฤตินาท อิศรางกูร ณ อยุธยา	กรรมการ
8. นาย ทศพร ซิมตระการ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
9. นาย วิสุทธิ์ กนกศีชริน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

<u>รายชื่อผู้บริหาร ณ วันที่ 30 กันยายน 2565</u>

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1. นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ
2. นายกษิดิศ ทวีสิน	ผู้จัดการฝ่ายคลังเอกสาร
3. นายปัญญา ชุ่นทรัพย์	ผู้จัดการฝ่ายคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
4. นางพัชรี บุนนาค	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายปฏิบัติการ
5. นายสมศักดิ์ แต่งประกอบ	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน

ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจและผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตั้งแต่การเข้าลงทุนของกองทุนรวม SSTSS และกองทุนรวม SSTPF และการแปลงสภาพจากกองทุนรวมดังกล่าวเป็นกองทรัสต์จนถึงปัจจุบัน อีกทั้งเป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตั้งแต่ก่อนการเข้าลงทุนของกองทุนรวม SSTSS และกองทุนรวม SSTPF การแปลงสภาพจากกองทุนรวมดังกล่าวเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดย SST เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจคลังสินค้าและคลังเอกสารมาอย่างยาวนานตั้งแต่ปี 2519 และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินคลังเอกสารของกองทรัสต์เป็นอย่างดี ทำให้ SST และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถร่วมกันกำหนดแผนการดำเนินงานที่จำเป็นเพื่อให้การดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินคลังเอกสารที่อยู่ภายใต้กองทรัสต์ประสบความสำเร็จอย่างต่อเนื่องในระยะยาว ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของ SST สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการดำเนินงานของ SST

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	งวด 9 เดือน ปี 2565
รายได้จากธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ	400	400	382	286
รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	2,768	2,017	2,006	2,513
รายได้จากธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป/ไลฟ์สไตล์	145	149	164	180
รายได้อื่น	213	164	164	94
รายได้รวม	**3,525**	**2,730**	**2,716**	**3,073**
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวม	(3,399)	(3,037)	(2,636)	(2,939)
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	**126**	**(307)**	**79**	**134**
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(55)	19	20	17
ต้นทุนทางการเงิน	(71)	(180)	(173)	(153)
ภาษีเงินได้	(7)	22	(3)	7
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	**(7)**	**(446)**	**(77)**	**5**

ที่มา : แบบ 56-1 One Report ประจำปี 2564 และงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ของ SST

(ข) ข้อจำกัดหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์

- ไม่มี -

(ค) ความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์

SST ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์กันจากการที่ SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งถือหุ้น

จำนวนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

(ง) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

กรณีที่ผู้เช่าของกองทรัสต์ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา กองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแทนผู้เช่าเดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่าเดิม รวมถึงค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายใหม่อาจไม่เทียบเท่ากับผู้เช่าเดิม ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าระยะยาวเป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ SST ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ โดยเมื่อใกล้ครบกำหนดสัญญาเช่า กองทรัสต์จะดำเนินการเจรจากับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมาเพื่อพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าไว้ล่วงหน้า หากกองทรัสต์ไม่สามารถตกลงเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าได้ กองทรัสต์จะดำเนินการสรรหาผู้เช่าใหม่ที่เป็นผู้ประกอบธุรกิจคลังเอกสารหรือธุรกิจใกล้เคียงโดยอาจทำเป็นสัญญาเช่าแบบการเช่าเหมาคลัง ขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้เช่าใหม่ที่สามารถนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมองเห็นสภาพคล่องของการเปลี่ยนคลังเอกสารเป็นการจัดเก็บคลังสินค้าประเภทอื่น ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการหาผู้เช่าเหมารายอื่นได้อีกด้วย โดยการดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าหรือการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

(จ) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาความสมเหตุสมผลของค่าเช่าตามสัญญาเช่าจากการเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาด โดยเมื่อคำนวณอัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ใช้สอยตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งเท่ากับ 126.26 – 137.09 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือเมื่อเทียบเป็นอัตราค่าเช่าต่อกล่องคิดเป็น 5.95 – 6.20 บาทต่อกล่องต่อเดือน (อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่คำนวณจากค่าเช่า 17.50 – 19.00 ล้านบาทต่อปี หารพื้นที่ใช้สอยคลังเอกสาร 36 – 39 จำนวน 11,550 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่ชั้นวางเหล็กของคลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39 จำนวน 2,100 ตารางเมตร 3,150 ตารางเมตร 3,150 ตารางเมตร และ 3,150 ตารางเมตร ตามลำดับ) เปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ใช้สอยของคลังสินค้าและโกดังให้เช่าที่ประกาศหาผู้เช่าในท้องตลาด โดยใช้เกณฑ์ด้านภูมิศาสตร์ในการคัดเลือก กล่าวคือ เป็นคลังสินค้าตั้งอยู่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรม มีพื้นที่อยู่ระหว่าง 1,000 – 6,000 ตร.ม. ทั้งนี้ เพื่อให้มีขนาดพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และอยู่ในจังหวัดเดียวกับพื้นที่ที่ใช้ในการดำเนินงาน รายละเอียดดังที่ปรากฏในตารางด้านล่าง พบว่า อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ใช้สอยที่กองทรัสต์จะได้รับนั้น อยู่ในช่วงอัตราค่าเช่าตลาดซึ่งเท่ากับ 110.00 - 200.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้กำหนดให้ SST มีหน้าที่ต้องดำเนินการซ่อมบำรุงหรือการตรวจสอบประจำปี และการซ่อมแซมทรัพย์สินในกรณีปกติ หรือการซ่อมแซมทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการเสื่อมสภาพตามธรรมชาติโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม และ

เป็นไปตามธรรมเนียมการค้าปกติ (arm's length transaction) ของการให้เช่าพื้นที่ประเภทคลังเอกสาร นอกจากนี้ เงื่อนไขการเช่าตามสัญญาเช่าดังกล่าวมีความเหมาะสม และเป็นไปตามธรรมเนียมการค้าปกติ (arm's length transaction) โดยเงื่อนไขดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่รักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไป และเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกัน ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์เสียประโยชน์

อัตราค่าเช่าตลาด

ลำดับ	ที่ตั้ง	รายละเอียดการเช่า	อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
1	 ถ.สุขสวัสดิ์ อ.พระประแดง จ. สมุทรปราการ	- พื้นที่ให้เช่า 3,000 ตร.ม. - มีระบบสาธารณูปโภคพร้อมใช้ - พื้นที่สามาถให้รถขนาดใหญ่เข้าออกได้	130.00 บาท/ตร.ม./เดือน
2	 ถ.ปู่เจ้าสมิงพลาย ต.สำโรง อ.พระประแดง จ. สมุทรปราการ	- พื้นที่ให้เช่า 5,000 ตร.ม. - มีระบบสาธารณูปโภคพร้อมใช้	130.00 บาท/ตร.ม./เดือน
3	 ต. บางพลีน้อย อ. บางบ่อ จ.สมุทรปราการ	- พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ขนาด 2000 - 6,000 ตร.ม. พร้อมให้เลือกเช่า - มีระบบสาธารณูปโภคพร้อมใช้	120.00 บาท/ตร.ม./เดือน

ลำดับ	ที่ตั้ง	รายละเอียดการเช่า	อัตราค่าเช่าตลาด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
4	 บางนาตราดกิโลเมตรที่ 43 ต. บางพลีน้อย อ. บางบ่อ จ. สมุทรปราการ	- พื้นที่ใช้สอย 1,000 - 4,000 ตร.ม. - มีระบบสาธารณูปโภคพร้อมใช้ - มีลานจอดรถพร้อมให้บริการ	110.00 บาท/ตร.ม./เดือน
5	 ถ.บางนาตราด อ.บางพลี จ. สมุทรปราการ	- พื้นที่ใช้สอยหลายขนาดให้เลือกเช่า 3,000 ตร.ม. - มีระบบสาธารณูปโภคพร้อมใช้ - มีลานจอดรถพร้อมให้บริการ	150.00 บาท/ตร.ม./เดือน

ที่มา : dotproperty (www.dotproperty.co.th) โดยที่ปรึกษาทางการเงินสำรวจข้อมูลเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565

หมายเหตุ : อาคารคลังสินค้าในตารางเป็นเพียงตัวอย่างรายละเอียดคลังสินค้าเท่านั้น มิได้สะท้อนถึงราคาอาคารคลังสินค้าในอุตสาหกรรมทั้งหมดแต่อย่างใด

(ฉ) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้เช่ามีผู้บริหารและทีมงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการคลังเอกสารเฉพาะทาง รวมถึงมีชื่อเสียงและประสบการณ์ที่สั่งสมมานาน ร่วมกับการบริการและความชำนาญในการบริหารจัดการคลังเอกสาร ส่งผลให้สามารถให้บริการธุรกิจคลังเอกสารได้อย่างเต็มรูปแบบและเป็นที่น่าไว้วางใจแก่ลูกค้าผู้ฝากเอกสารตลอดมา อีกทั้งมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้ ผู้เช่ายังเป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตั้งแต่ก่อนการเข้าลงทุนของกองทุนรวม SSTSS และกองทุนรวม SSTPF การแปลงสภาพจากกองทุนรวมดังกล่าวเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ผู้เช่าจึงเป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอย่างดี โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาตั้งแต่วันที่เริ่มต้นการเช่าทรัพย์สินหลักจากกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงสามารถปฏิบัติหน้าที่และยังคงมีความสามารถในการจ่ายชำระค่าเช่าได้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินทุกประการ อย่างไรก็ตามกำไรก่อนหักต้นทุนทาง

การเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 547.76 ล้านบาท ของ SST ยังคงอยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสมในการใช้บริหารงานต่างๆของผู้เช่า และจากประสบการณ์ในอดีตที่ผ่านมา ผู้เช่าไม่เคยผิดนัดชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์แต่ประการใด (โดยในปี 2564 กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าเป็นจำนวนทั้งสิ้น 116.50 ล้านบาท)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ กองทรัสต์มีมาตรการดำเนินการ โดยแบ่งออกเป็นกรณีดังนี้

- ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกร้องค่าเช่าค้างชำระ (หากมี) และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า
- ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า นอกเหนือจากสิทธิของกองทรัสต์ตามที่ระบุในข้อก่อนหน้า กองทรัสต์มีสิทธิที่จะดำเนินการตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดังนี้
  ก) กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น
  ข) กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน) ในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าว เพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องวางเงินค่ามัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินภายใน 10 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่นำเงินมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาได้

3) ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ที่ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต อาจเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการที่ระบุอยู่ในเอกสารแนบ 3 และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน และไม่ควรถูกพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้
ข้อมูลในส่วนนี้อยู่บนสมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีการระบุตัวเลขซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งผู้จัดการ

กองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจมีความแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

(ก) ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ตามสถานการณ์สมมติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566

(ล้านบาท)	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม
รายได้		
รายได้จากค่าเช่า	117.97	136.06
รายได้อื่น	0.04	0.04
รวมรายได้	**118.01**	**136.10**
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	12.76	14.06
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	0.62	0.62
ต้นทุนทางการเงิน	7.40	7.40
รวมค่าใช้จ่าย	**20.78**	**22.08**
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนการปรับปรุง	**97.23**	**114.02**
บวก: สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.62	0.62
บวก: สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ตัดจำหน่ายและส่วนต่างดอกเบี้ยจ่ายจากการคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	0.90	0.90
บวก (หัก): รายได้จากค่าเช่าที่มิได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง	0.11	(0.48)
หัก: การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืมและกันสำรองเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม	(34.00)	(34.00)
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	**64.86**	**81.06**
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	99.00	99.00
ประมาณการจำนวนหน่วยทรัสต์ /1 (ล้านหน่วย)	156.25	191.84
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	**64.21**	**80.25**
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย /2 /3 (บาท)	**0.4110**	**0.4183**

หมายเหตุ : /1 จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์สุดท้ายภายหลังการลงทุนเพิ่มของกองทรัสต์อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการไว้ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นตัวเลขอ้างอิงนี้ คำนวณจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวน 35.59 ล้านหน่วย ที่ราคา 5.90 บาทต่อหน่วย

/2 อัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามประกาศที่ สร. 26/2555 สำหรับกรณี (1) ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และ (2) ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม เท่ากับร้อยละ 101.56 และร้อยละ 100.29 ตามลำดับ (คำนวณจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามประกาศที่ สร. 26/2555 จำนวน 63.23 ล้านบาท และ 80.02 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเป็นไปตามประกาศที่ สร. 26/2555 ที่กำหนดให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

/3 ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับกรณี (1) ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และ (2) ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม เท่ากับร้อยละ 6.97 และร้อยละ 7.09 ตามลำดับ โดยคำนวณจากสมมติฐานราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่ 5.90 บาทต่อหน่วย

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตามเอกสารแนบ 3 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำประมาณการ และผู้สอบบัญชีไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล โดยข้อสมมติฐานสำคัญสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

สมมติฐานหลัก

<u>กรณีที่ 1 : ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม</u>

กองทรัสต์จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ตามสถานการณ์สมมติจะเป็นการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์

<u>กรณีที่ 2 : ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม</u>

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประมาณ 190.00 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องประมาณ 20.00 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จะจัดหาแหล่งเงินทุนด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ประมาณ 210.00 ล้านบาท ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ตามสถานการณ์สมมติจะเป็นการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีแหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

รายได้ค่าเช่า

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

รายได้ค่าเช่ารับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าโดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่มีอยู่เดิม ระหว่างกองทรัสต์ กับ SST ระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571 โดยมีอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่ม

รายได้ค่าเช่ารับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าโดยอ้างอิงจากร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และร่างสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ระหว่างกองทรัสต์ กับ SST โดยมีระยะเวลาเช่า 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระยะเวลาเช่า	ค่าเช่ารวมต่อปี (ล้านบาท)
ปีที่ 1 - 3	17.50
ปีที่ 4 - 6	18.00
ปีที่ 7 – 9	18.50
ปีที่ 10	19.00

รายได้อื่น

ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ย ประมาณการโดยอ้างอิงผลตอบแทนเฉลี่ยปี 2562 - 2564 และผันแปรตามค่าเช่าที่ได้รับจาก SST

ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งสมมติฐาน โดยอ้างอิงจากประกาศการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและหนังสือแจ้งการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.40 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมรายปีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งสมมติฐานโดยคำนวณจากข้อเสนอที่รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตลาดหลักทรัพย์ฯ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่เกิดจากการเข้าลงทุนเพิ่มในงวดก่อน ซึ่งกองทรัสต์ได้รับโอนสินทรัพย์และหนี้สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

ต้นทุนทางการเงิน

กองทรัสต์มีสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 240.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 – 5 เท่ากับร้อยละ 4.025 และปีที่ 6 - 10 เท่ากับ MLR – ร้อยละ 2.00 ต่อปี สำหรับสัญญาเงินกู้ยืมเดิมที่มีอยู่ ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงินจะบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเพิ่มสำหรับการลงทุนในครั้งนี้

สมมติฐานอื่น

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นๆ เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
2) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
3) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
4) สัญญาและร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา

(ข) การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) **ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ตามสถานการณ์สมมติ**

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญข้างต้น ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานตามประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างจากที่จะเกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่สำคัญข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จากการเปลี่ยนแปลงของราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ดังนี้

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจัดทำขึ้นบนสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวน 35.59 ล้านหน่วย ที่ราคา 5.90 บาทต่อหน่วย อย่างไรก็ดี ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์สุดท้ายอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนเท่ากับ 5.75 – 7.00 บาทต่อหน่วย ดังนี้

การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงของประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จากการเปลี่ยนแปลงของราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน (บาทต่อหน่วย)	จำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน (ล้านหน่วย)	ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน /1 (ร้อยละ)
5.75	36.52	0.4163	7.06
5.80	36.21	0.4170	7.07
5.90	35.59	0.4183	7.09
6.00	35.00	0.4196	7.11
6.10	34.43	0.4209	7.13
6.20	33.87	0.4222	7.16
6.30	33.33	0.4234	7.18
6.40	32.81	0.4245	7.20
6.50	32.31	0.4257	7.22
6.60	31.82	0.4268	7.23
6.70	31.34	0.4279	7.25
6.80	30.88	0.4290	7.27
6.90	30.43	0.4300	7.29
7.00	30.00	0.4310	7.31

หมายเหตุ : /1 คำนวณจากสมมติฐานราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่ 5.90 บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงการคำนวณถึงผลกระทบของประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากสมมติฐานสำคัญที่แปรเปลี่ยนไปจากกรณีฐานเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นจริง และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานอาจแตกต่างไปจากช่วงการเปลี่ยนแปลงที่ระบุไว้ในการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงนี้ได้

(ค) ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR)

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR) โดยมีสมมติฐานที่สำคัญดังนี้

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน

รายการ	สมมติฐาน
กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	<u>ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม</u> อ้างอิงกระแสเงินสดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 ของ Nexus ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยปรับปรุงกระแสเงินสดให้สอดคล้องกับรอบระยะเวลาประมาณการของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ <u>ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม</u> อ้างอิงกระแสเงินสดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายต่ำ ฉบับลงวันที่ 18 เมษายน 2565 ของ Nexus ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
รายได้อื่นของกองทรัสต์	อ้างอิงผลตอบแทนเฉลี่ยปี 2562 - 2564 และผันแปรตามกระแสเงินสดจากทรัพย์สิน
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	อ้างอิงประกาศการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและหนังสือแจ้งการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมข้อเสนอที่รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต
ต้นทุนทางการเงิน	อ้างอิงสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งกำหนดอัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 – 5 เท่ากับร้อยละ 4.025 และปีที่ 6 - 10 เท่ากับ MLR – ร้อยละ 2.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืมและกันสำรองเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม	อ้างอิงการกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ตามที่ประกาศดังนี้ ปี 2564 – 2568 : 34.00 ล้านบาทต่อปี ปี 2569 – 2570 : 35.00 ล้านบาทต่อปี
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	อ้างอิงข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 99.00
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)	อ้างอิงอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เท่ากับร้อยละ 8.00 ณ สิ้นปีที่ 13 โดยไม่มีค่าใช้จ่ายในการขาย
แหล่งเงินทุน	อ้างอิงสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวน 35.59 ล้านหน่วย ที่ราคา 5.90 บาทต่อหน่วย

จากสมมติฐานข้างต้น ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR) ของ SSTRT ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 8.99

ทั้งนี้ ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในข้างต้น จัดทำบนข้อสมมติฐานหลายประการ และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ข้อมูลในส่วนนี้จึงไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน และไม่ควรถูกพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล

(ง) การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) **ของประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน** (Internal Rate of Return : IRR)

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญข้างต้น ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR) อาจแตกต่างจากที่จะเกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน จากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่สำคัญข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) จากการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate)

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจัดทำขึ้นบนสมมติฐานอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เท่ากับร้อยละ 8.00 ณ สิ้นปีที่ 13 โดยไม่มีค่าใช้จ่ายในการขาย และการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวน 35.59 ล้านหน่วย ที่ราคา 5.90 บาทต่อหน่วย อย่างไรก็ดี สมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน ในกรณีที่อัตราผลตอบแทนการลงทุน เท่ากับร้อยละ 7.20 – 8.80 และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน มีราคาเท่ากับ 5.75 – 7.00 ดังนี้

การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงของประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน
จากการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน (บาทต่อหน่วย)

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)

	5.75	5.80	5.90	6.00	6.10	6.20	6.30	6.40	6.50	6.60	6.70	6.80	6.90	7.00
7.20	9.57	9.55	9.52	9.50	9.47	9.44	9.41	9.39	9.36	9.33	9.31	9.28	9.25	9.22
7.40	9.42	9.41	9.38	9.36	9.33	9.30	9.27	9.25	9.22	9.19	9.16	9.14	9.11	9.08
7.60	9.29	9.27	9.25	9.22	9.19	9.16	9.14	9.11	9.08	9.05	9.03	9.00	8.97	8.95
7.80	9.16	9.14	9.11	9.09	9.06	9.03	9.00	8.98	8.95	8.92	8.89	8.87	8.84	8.81
8.00	9.03	9.01	8.99	8.96	8.93	8.90	8.88	8.85	8.82	8.79	8.77	8.74	8.71	8.69
8.20	8.91	8.89	8.86	8.84	8.81	8.78	8.75	8.73	8.70	8.67	8.64	8.62	8.59	8.56
8.40	8.79	8.77	8.74	8.72	8.69	8.66	8.63	8.61	8.58	8.55	8.52	8.50	8.47	8.44
8.60	8.67	8.66	8.63	8.60	8.57	8.55	8.52	8.49	8.46	8.44	8.41	8.38	8.35	8.33
8.80	8.56	8.55	8.52	8.49	8.46	8.43	8.41	8.38	8.35	8.32	8.30	8.27	8.24	8.22

ทั้งนี้ การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงการคำนวณถึงผลกระทบของอัตราผลตอบแทนภายในต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อ าจเกิดขึ้นจากสมมติฐานสำคัญที่แปรเปลี่ยนไปจากกรณีฐานเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างการอัตราผลตอบแทนภายในที่เกิดขึ้นจริง และอัตราผลตอบเทนภายในที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานอาจแตกต่างไปจากช่วงการเปลี่ยนแปลงที่ระบุไว้ในการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงนี้ได้

4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจให้บริการคลังเอกสาร

4.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

4.1.1 ภาพรวมเศรษฐกิจโลก

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่สองของปี 2565 มีทิศทางชะลอลงจากไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศหลัก ได้แก่ สหรัฐฯ ยูโรโซน และจีน โดยเป็นผลจากการเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่ สถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครนที่นำไปสู่การดำเนินมาตรการคว่ำบาตรต่อรัสเซียจากหลายประเทศ เศรษฐกิจสำคัญซึ่งส่งผลให้ราคาพลังงานและสินค้าโภคภัณฑ์สำคัญปรับตัวสูงขึ้นมาก และทำให้อัตราเงินเฟ้อในหลายประเทศปรับตัวสูงสุดในรอบหลายสิบปี นอกจากนี้ ความขัดแย้งดังกล่าวยังส่งผลกระทบซ้ำเติมต่อปัญหาการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานโลกและการขาดแคลนวัตถุดิบในการผลิตทั้งในภาคเกษตรและภาคอุตสาหกรรม ขณะเดียวกัน ภายใต้แรงกดดันเงินเฟ้อที่สูงขึ้นจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและราคาพลังงานที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ธนาคารกลางของประเทศเศรษฐกิจหลักได้มีการดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดมากขึ้นต่อเนื่อง ประกอบกับการลดลงของแรงขับเคลื่อนจากมาตรการสนับสนุนทางการคลังภายหลังจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 เริ่มผ่อนคลายลง ขณะที่เศรษฐกิจจีนชะลอตัวลงมากเนื่องจากผลของการดำเนินมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดอย่างเข้มงวดตามนโยบายผู้ติดเชื้อเป็นศูนย์ (Zero Covid Policy) ที่มีการปิดเมืองสำคัญทางเศรษฐกิจหลายแห่ง รวมถึงปัญหาหนี้สินในภาคอสังหาริมทรัพย์

เศรษฐกิจโลกในปี 2565 มีแนวโน้มที่จะชะลอตัวลง และกำลังเผชิญความเสี่ยงที่จะกลับเข้าสู่สภาวะถดถอยอีกครั้ง จาก 3 ปัจจัยหลัก ประกอบด้วย (1) สงครามรัสเซีย - ยูเครน ที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการตอบโต้ของรัสเซียที่จำกัดอุปทานก๊าซธรรมเนียม ส่งผลให้ปัญหาอุปทานคอขวดกลับมาแย่ลงและยืดเยื้อกว่าที่คาด อีกทั้ง ราคาสินค้าโภคภัณฑ์โดยเฉพาะในภาคพลังงานและอาหารยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูงต่อเนื่อง (2) มาตรการล็อกดาวน์และควบคุมการแพร่ระบาดที่เข้มข้นจากนโยบาย Zero Covid ของจีน กระทบต่ออุปสงค์ภายในประเทศจีนและซ้ำเติมปัญหาอุปทานโลกเพิ่มเติม จากบทบาทของจีนที่เป็นประเทศผู้ผลิตสินค้ารายใหญ่ และหนึ่งในศูนย์กลางการขนส่งของโลก อีกทั้งปัญหาที่สำคัญคือการตกต่ำของภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ยืดเยื้อ จากผลกระทบต่อเนื่องของการใช้มาตรการควบคุมการเก็งกำไรรวมถึงการขาดสภาพคล่อง นอกจากนี้ภาคการส่งออกที่เคยเป็นปัจจัยสำคัญสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจจีนก็มีแนวโน้มชะลอตัวลงในปีนี้จากอุปสงค์ทั่วโลกที่ชะลอตัวลงเช่นกัน (3) การดำเนินนโยบายการเงินตึงตัวของธนาคารกลางของเศรษฐกิจหลัก โดยเฉพาะในสหรัฐอเมริกา และสหภาพยุโรป ที่เร็วและแรงเพื่อสกัดเงินเฟ้อ กดดันการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกและเพิ่มความผันผวนในภาคการเงินโลก ความเสี่ยงดังกล่าวส่งผลให้ 3 เศรษฐกิจหลักของโลก อันได้แก่ สหรัฐอเมริกา สหภาพยุโรป และจีน มีแนวโน้มชะลอตัวลงในเวลาเดียวกัน และ (4) ความไม่แน่นอนของประเด็นความขัดแย้งระหว่างจีนกับสหรัฐฯ ต่อสถานะของไต้หวัน ซึ่งอาจส่งผลการดำเนินมาตรการกีดกันทางการค้าและการลงทุนขยายวงกว้างมากขึ้น และอาจส่งผล

กระทบต่อห่วงโซ่การผลิตโลกในระยะต่อไปอย่างมีนัยสำคัญ แม้ด้วยปัจจัยที่แตกต่างกันไป ซึ่งจะส่งผลให้เศรษฐกิจโลกในปีนี้มีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ

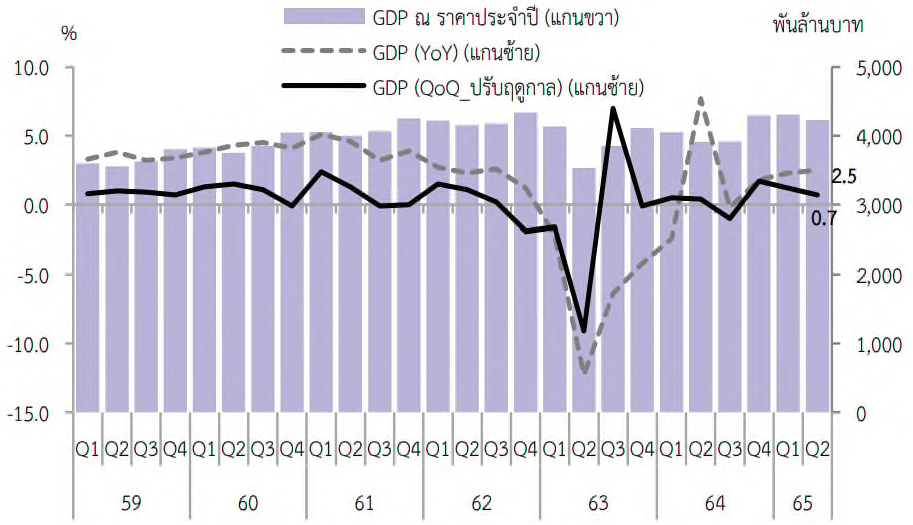
ปัจจัยเสี่ยงรุมเร้าข้างต้นจะกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกในระยะต่อไป ส่งผลให้ความน่าจะเป็นที่เศรษฐกิจโลกจะเข้าสู่ภาวะถดถอยในระยะต่อไปมีเพิ่มมากขึ้น จากการชะลอตัวลงพร้อมกันของเศรษฐกิจสหรัฐฯ ยุโรป และจีน อีกทั้ง นโยบายทางการเงินมีแนวโน้มตึงตัวขึ้นเร็วพร้อมกันทั่วโลกเพื่อควบคุมเงินเฟ้อที่มีแนวโน้มอยู่ในระดับสูงกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ความเสี่ยงที่เศรษฐกิจโลกจะเข้าสู่ภาวะถดถอยรุนแรงในปีนี้มีอยู่ต่ำ เนื่องจากเงินเฟ้อที่เร่งตัวขึ้น ยังต่ำกว่าอัตราเงินเฟ้อเมื่อเทียบกับวิกฤตในอดีต เช่น วิกฤตปี 1970 ที่อัตราเงินเฟ้อปรับเพิ่มขึ้นสูงกว่า 10.00% อีกทั้ง เศรษฐกิจอยู่ในภาวะแข็งแกร่งกว่า สะท้อนจากอัตราการว่างงานในปัจจุบันที่อยู่ในระดับต่ำ รวมถึงสถานะทางการเงินภาคเอกชนที่อยู่ในภาวะเข้มแข็ง สะท้อนจากระดับหนี้ที่ยังไม่สูงมาก และอัตราเงินออมที่อยู่ในระดับสูงผลจากข้อจำกัดในการใช้จ่ายในช่วงโควิด-19 ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะสนับสนุนการใช้จ่ายภาคเอกชน ทำให้สามารถรองรับความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นจากภาวะทางการเงินที่ตึงตัวขึ้นต่อไปได้

ที่มา : ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (EIC) ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2565 และ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

4.1.2 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.50 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.30 ในไตรมาสก่อนหน้า (%YoY) ด้านการใช้จ่ายการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวเร่งขึ้น การส่งออกสินค้า การใช้จ่ายภาครัฐ และการลงทุนภาคเอกชนชะลอตัวลง ขณะที่การลงทุนภาครัฐประตัวลดลงต่อเนื่อง ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขายส่ง ขายปลีก และการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวเร่งขึ้น สาขาเกษตรกรรมและสาขาการไฟฟ้าและก๊าซฯ ชะลอตัว ในขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมและสาขาการก่อสร้างปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 ขยายตัวจากไตรมาสแรกของปี 2565 ร้อยละ 0.70 (QoQ seasonally adjusted) รวมครึ่งแรกของปี 2565 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.40

เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2565



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

- <u>การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน</u> ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 6.90 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.50 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งส่งผลให้พฤติกรรมการใช้จ่ายของประชาชนปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้น โดยการใช้จ่ายหมวดบริการขยายตัวร้อยละ 13.70 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 4.10 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวเร่งขึ้นของการใช้จ่ายในกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร และกลุ่มนันทนาการและวัฒนธรรมร้อยละ 56.90 และร้อยละ 6.80 ตามลำดับ และการใช้จ่ายหมวดสินค้ากึ่งคงทนขยายตัวร้อยละ 1.90 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 0.40 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวเร่งขึ้นของการใช้จ่ายหมวดเครื่องเรือนและเครื่องตกแต่ง และกลุ่มเสื้อผ้าและรองเท้าร้อยละ 1.00 และร้อยละ 2.40 ตามลำดับ ส่วนการใช้จ่ายหมวดสินค้าไม่คงทนขยายตัวร้อยละ 2.70 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 3.30 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอลงของการใช้จ่ายกลุ่มไฟฟ้าและก๊าซฯ ที่ขยายตัวร้อยละ 0.40 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 3.40 ในไตรมาสก่อนหน้า และการใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนขยายตัวร้อยละ 3.40 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.50 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายเพื่อซื้อยานพาหนะร้อยละ 10.70 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 14.10 ในไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในไตรมาสนี้ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 34.90 จากระดับ 37.30 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามความกังวลเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของภาระค่าครองชีพท่ามกลางความยืดเยื้อของสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครน การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล ขยายตัวร้อยละ 2.40 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 7.20 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยรายจ่ายการโอนเพื่อสวัสดิการทางสังคมที่ไม่เป็นตัวเงินสำหรับสินค้าและบริการในระบบตลาดขยายตัวร้อยละ 17.00 ชะลอลงจากการขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 87.60 ในไตรมาสก่อนหน้า ค่าตอบแทนแรงงาน (ค่าจ้าง เงินเดือน) และค่าซื้อสินค้าและบริการขยายตัวร้อยละ 1.30 และร้อยละ 0.10 ตามลำดับ สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 22.90 รวมครึ่งแรกของปี 2565 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 5.20 และการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 4.70

- <u>การลงทุนภาคเอกชน</u> ขยายตัวร้อยละ 2.30 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.90 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวของการลงทุนเครื่องมือเครื่องจักรที่ขยายตัวร้อยละ 3.30 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 5.40 ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่การลงทุนก่อสร้างลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 7 ร้อยละ 1.30 แต่ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 8.00 ในไตรมาสก่อนหน้า และหมวดการก่อสร้างเอกชนอื่น ๆ ปรับตัวลดลงร้อยละ 40.90 ตามการลดลงของกิจกรรมการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีเหลืองและสายสีชมพูซึ่งอยู่ในช่วงสุดท้ายของการก่อสร้างก่อนที่จะเริ่มเปิดให้บริการบางส่วนในปีนี้ รวมครึ่งแรกของปี 2565 การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 2.60
- <u>การผลิตสินค้าอุตสาหกรรม</u> ลดลงร้อยละ 0.50 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.00 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของทุกกลุ่มการผลิต ซึ่งส่วนหนึ่งได้รับผลกระทบจากปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่การผลิตโลก สอดคล้องกับการลดลงของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมร้อยละ 0.70 โดยดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อส่งออก (สัดส่วนส่งออกมากกว่าร้อยละ 60.00) ปรับตัวลดลงร้อยละ 2.00 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 0.20 ในไตรมาสก่อนหน้า ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อบริโภคภายในประเทศ (สัดส่วนส่งออกน้อยกว่าร้อยละ 30.00) ลดลงร้อยละ 0.30 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 22.00 ในไตรมาสก่อนหน้า และดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วงร้อยละ 30.00 - 60.00 ลดลงร้อยละ 0.10 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.30 ในไตรมาก่อนหน้า อัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 61.08 ต่ำกว่าร้อยละ 66.53 ในไตรมาสก่อนหน้า และต่ำกว่าร้อยละ 62.65 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญ ๆ ที่ลดลง เช่น การผลิตคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง (ลดลงร้อยละ 29.60) การผลิตพลาสติกและยางสังเคราะห์ขั้นต้น (ลดลงร้อยละ 11.60 และการผลิตเหล็กและเหล็กกล้าขั้นมูลฐาน (ลดลงร้อยละ 10.60) เป็นต้น ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญ ๆ ที่เพิ่มขึ้น เช่น การผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม (ร้อยละ 14.60) การผลิตยานยนต์ (ร้อยละ 1.60) การผลิตผลิตภัณฑ์ยางอื่น ๆ (ร้อยละ 12.20) เป็นต้น รวมครึ่งแรกของปี 2565 สาขาการผลิตอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 0.70 และอัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 63.81

เศรษฐกิจไทยในปี 2565 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง และคาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.70 – 3.20 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ การบริโภคภาคเอกชน และภาคการท่องเที่ยว ภายหลังจากความรุนแรงของผลกระทบจากการระบาดของโรคผ่อนคลายลงซึ่งทำให้รัฐบาลไทยและประเทศต่าง ๆ สามารถผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรค และส่งผลให้ภาคครัวเรือน ภาคธุรกิจ และนักท่องเที่ยวสามารถปรับเปลี่ยนพฤติกรรมทางเศรษฐกิจเข้าสู่ภาวะปกติได้มากขึ้น โดยมี 3 ปัจจัยสนับสนุนหลัก ดังนี้ (1) การฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ ตามการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่อง ภายหลังจากการแพร่ระบาดของสายพันธุ์โอมิครอนมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น (2) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว เนื่องจากการผ่อนปรนมาตรการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยการยกเลิกระบบการลงทะเบียน Thailand Pass สำหรับผู้ที่เดินทางเข้าประเทศตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 เป็นต้นไป นอกจากนี้ยังมีปัจจัยสนับสนุนจากการเปิดให้มีการเดินทางจากประเทศต้นทางนักท่องเที่ยวและการผ่อนปรนมาตรการกักตัวของผู้ที่เดินทางกลับเข้าประเทศต่าง ๆ อาทิ ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และสิงคโปร์ ทั้งนี้ คาดว่าในช่วงที่เหลือของปี ประเทศต้นทางนักท่องเที่ยวต่าง ๆ มีแนวโน้มที่จะผ่อนคลายมาตรการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศอย่างต่อเนื่องซึ่งจะ

ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมายังประเทศไทยเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ สอดคล้องกับการคาดการณ์ขององค์กรการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (UNWTO) ที่คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศจะขยายตัวได้ร้อยละ 30.00 ถึงร้อยละ 78.00 ในปี 2565 (3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของกลุ่มประเทศเศรษฐกิจอุตสาหกรรมหลัก เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดและความคืบหน้าของการกระจายวัคซีนอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยสนับสนุนเศรษฐกิจในกลุ่มเศรษฐกิจที่พึ่งพิงการส่งออกเป็นหลักให้ขยายตัวได้ นอกจากนี้การส่งออกสินค้าของไทยยังจะได้ประโยชน์จากกรอบความตกลงหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจระดับภูมิภาค (RCEP) ซึ่งเริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ซึ่งคาดว่าจะช่วยสร้างโอกาสทางการค้าและลดข้อจำกัดในการส่งออกสินค้าของไทยไปยังประเทศคู่ค้าในภูมิภาคได้มากขึ้น และ (4) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการเกษตร จากปริมาณการผลิตภาคการเกษตรที่ขยายตัวขึ้นในหมวดพืชผลที่สำคัญ ได้แก่ ข้าวเปลือก อ้อย ถั่วเหลือง และผลไม้ และในขณะเดียวกันราคาสินค้าเกษตรขยายตัวได้สูงตามการเพิ่มขึ้นของราคาในตลาดโลกอีกด้วย

อย่างไรก็ดีแนวโน้มเศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวต่ำกว่าการคาดการณ์ในกรณีฐาน โดยเฉพาะเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกซึ่งยังมีความเสี่ยงที่จะชะลอตัวมากกว่าการคาดการณ์ เงื่อนไขด้านฐานะการเงินของภาคครัวเรือนและธุรกิจที่อาจจะเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจมากขึ้นภายใต้การเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าและภาระดอกเบี้ย และความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และการแพร่ระบาดของโรคฝีดาษลิง ความเสี่ยงจากสถานการณ์อุทกภัยภายในประเทศที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบทั้งในภาคเกษตรและอุตสาหกรรม รวมไปถึงความยืดเยื้อของสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครนและมาตรการคว่ำบาตรที่ทำให้ราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์สูงขึ้น และสร้างแรงกดดันด้านเงินเฟ้อเพิ่มขึ้น ประกอบกับส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานโลกโดยเฉพาะจากการขาดแคลนสินค้าวัตถุดิบสำคัญที่รัสเซียและยูเครนเป็นผู้ผลิตและผู้ส่งออกหลักทั้งในภาคอุตสาหกรรมและภาคเกษตร รวมทั้งความเสี่ยงต่อความมั่นคงทางพลังงานของประเทศในภูมิภาคยุโรปที่พึ่งพิงการนำเข้าพลังงานจากรัสเซีย

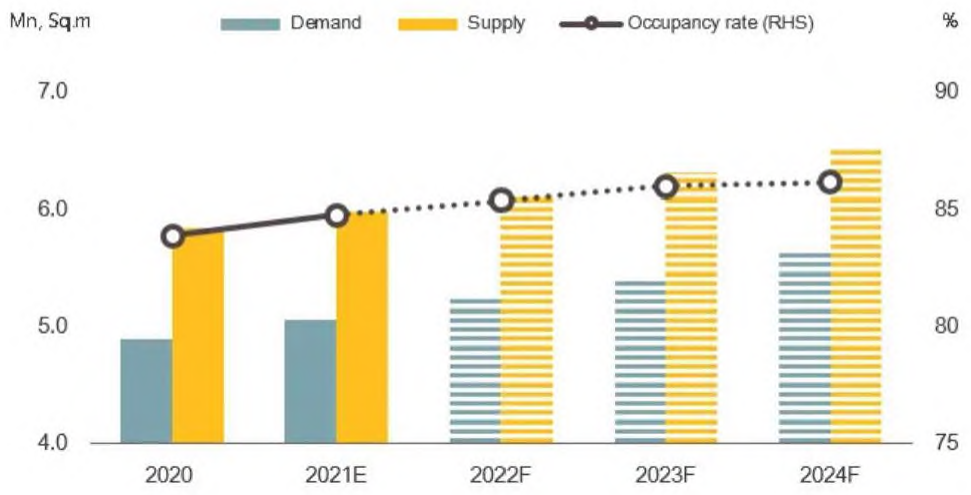
ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ วันที่ 17 พฤษภาคม 2565 และ 15 สิงหาคม 2565

4.2 ภาพรวมอุตสาหกรรมการให้บริการคลังสินค้าให้เช่า

ธุรกิจคลังสินค้าปี 2565-2567 คลังสินค้าทั่วไป มีความต้องการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3.50 ต่อไป ซึ่งมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามการทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจไทย ทั้งภาคการผลิตและภาคการส่งออก การเติบโตของธุรกรรมการซื้อขายสินค้าออนไลน์ และโลจิสติกส์ รวมถึงการพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรม พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ และระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ตลอดจนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมของภาครัฐเชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค ปัจจัยข้างต้นช่วยหนุนความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อเป็นศูนย์รวบรวมและ

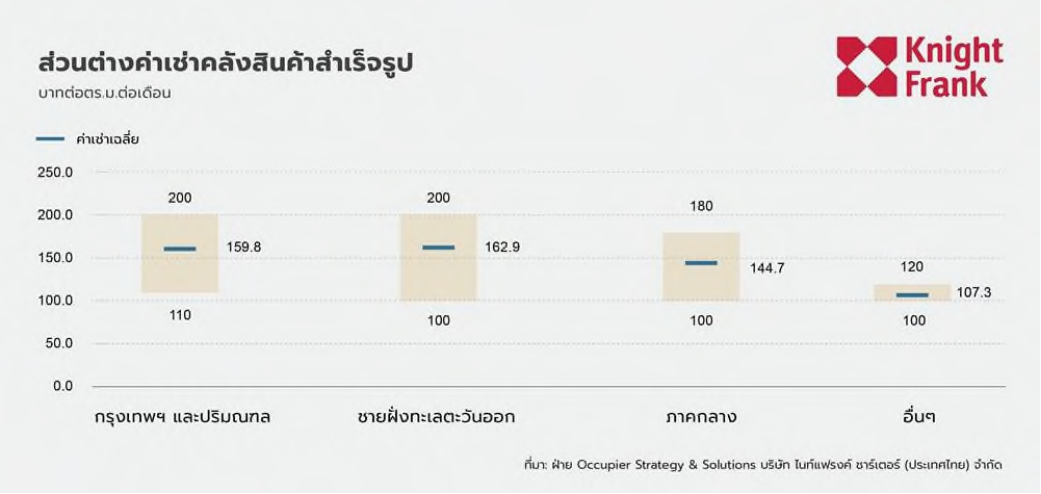
กระจายสินค้าไปยังพื้นที่ต่างๆ เพิ่มขึ้น รวมถึงจูงใจให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ลงทุนขยายธุรกิจเพื่อรองรับอุปสงค์ที่เติบโต ทั้งนี้ ทิศทางการเติบโตของคลังสินค้าแต่ละประเภทจะมีความแตกต่างกัน ขึ้นกับปัจจัยแวดล้อมเฉพาะของธุรกิจคลังสินค้านั้น

Figure 12: Supply, Demand, and Occupancy Rate of General-purpose Warehouses



ที่มา : แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรมปี 2565-2567: ธุรกิจคลังสินค้า วิจัยกรุงศรี Krungsri Research

ธุรกิจคลังสินค้าทั่วไป มีจำนวนมากกว่าร้อยละ 75.00 ของคลังสินค้าทั้งหมด เป็นคลังสินค้าที่มีความเกี่ยวเนื่องกับหลายธุรกิจ/ อุตสาหกรรม สามารถจัดเก็บสินค้าได้หลายประเภทและขยายพื้นที่ได้ง่ายในหลายทำเล และรายได้ของคลังสินค้าทั่วไปมีแนวโน้มเติบโตดีกว่าคลังสินค้ารูปแบบอื่น โดยเฉพาะคลังสินค้าที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ หรืออยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางกระจายสินค้า เช่น BMR และ EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) อย่างไรก็ตามอุปทานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากผู้ประกอบการรายใหญ่ และรายใหม่ซึ่งมีแนวโน้มขยายการลงทุนพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3.00 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นที่ช้ากว่าอุปสงค์ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับดีขึ้นสู่ระดับเฉลี่ยร้อยละ 85.00 - 86.00 โดยส่วนใหญ่ผู้ประกอบการจะลงทุนในคลังสินค้าสมัยใหม่ อาทิ การเสริมระบบเทคโนโลยีเข้ามาบริหารจัดการตั้งแต่ชั้นวางสินค้า ระบบขนถ่ายวัสดุ ระบบลำเลียงและระบบการบริหารจัดการต่างๆ รวมไปถึงการปรับรูปแบบคลังสินค้าสมัยใหม่ระบบอัตโนมัติ (Automated Warehouse) ซึ่งเพิ่มความได้เปรียบด้านพื้นที่และช่วยประหยัดแรงงาน ทั้งนี้เพื่อให้สามารถแข่งขันได้และตอบสนองการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจ จึงอาจกระทบคลังสินค้าแบบดั้งเดิมและกลุ่ม SMEs ทำให้สูญเสียส่วนแบ่งตลาด ขณะที่การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัดเฉพาะบางพื้นที่ ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มปรับตัวโดยหาพันธมิตรทางธุรกิจ หรือร่วมทุนกับกิจการข้ามชาติหรือทุนไทยขนาดใหญ่เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งและลงทุนปรับโมเดลธุรกิจสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสการรับรู้รายได้ในระยะยาว



ที่มา : ภาพรวมตลาดอสังหาฯ โลจิสติกส์ครึ่งปีแรก 2565 Knight Frank ณ วันที่ 2 พฤศจิกายน 2565

อัตราค่าเช่าขั้นต่ำโดยเฉลี่ยของคลังสินค้าทั่วไปในแต่ละภูมิภาคจะใกล้เคียงกัน อยู่ที่ประมาณ 100.00 - 110.00 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน ราคาสูงสุดจะอยู่ตั้งแต่ 200.00 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือนในเขตพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑลและชายฝั่งทะเลตะวันออก 180.00 บาทต่อตร.ม. ในภาคกลาง และ 120.00 บาทต่อตร.ม.สำหรับภูมิภาคอื่น ๆ ของประเทศไทย ค่าเช่าที่แตกต่างกันในภูมิภาคเดียวกันสะท้อนถึงคุณลักษณะที่ต่างกันของคลังสินค้าแบบดั้งเดิม กับคลังสินค้าสมัยใหม่ ทั้งนี้ทำเลถือเป็นปัจจัยที่ควรคำนึงถึง คลังสินค้าที่ใกล้กับทางด่วนหรือเส้นทางสำคัญ ๆ จะดึงดูดผู้เช่า ทำให้มีค่าเช่าที่สูงกว่า นอกจากนี้หากมีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่ เช่น AI และหุ่นยนต์ ไปใช้ในคลังสินค้าอย่างแพร่หลายมากขึ้น ความผันแปรของค่าเช่าก็มีแนวโน้มสูงขึ้นเช่นกัน

4.3 ภาพรวมอุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสารในไทย

ธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารจัดเป็นธุรกิจในหมวดขนส่งและโลจิสติกส์ (Logistics) ซึ่งเป็นธุรกิจด้านบริการที่ครอบคลุมในด้านบริการรับฝากเอกสาร การจัดหาและบรรจุกล่องเอกสาร บริการรับ-ส่งเอกสารระหว่างวัน บริการสืบค้นและตรวจสอบเอกสาร รวมไปถึงบริการทำลายเอกสาร

การให้บริการคลังเอกสารนับเป็นปัจจัยสำคัญในการจัดเก็บข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการดำเนินธุรกิจของบริษัทและองค์กรหลายแห่งที่สามารถตอบสนองต่อการเรียกใช้เอกสารได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว และแม่นยำ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการสืบค้นและอ้างอิงทางธุรกิจ และการตรวจสอบของภาครัฐ ซึ่งผู้ให้บริการคลังเอกสารมีการใช้ระบบค้นหาและจัดเก็บอัตโนมัติ ระบบ Barcode และ คอมพิวเตอร์ มาใช้กับคลังเอกสาร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บเอกสาร

ในปัจจุบันถึงแม้ว่าบริษัทบางแห่งมีการเก็บเอกสารในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มมากขึ้น การใช้บริการคลังเอกสารยังคงเป็นที่ต้องการของกลุ่มบริษัทในประเทศไทย ทั้งจากกฎเกณฑ์ภายในของบริษัทต่างๆ เช่น สถาบันการเงินบางแห่งซึ่งกำหนดให้มีการจัดเก็บเอกสารบางประเภทในรูปแบบต้นฉบับกระดาษ อาทิ เอกสารทางบัญชี เอกสารทางการเงิน

เอกสารนิติกรรมต่างๆ ตลอดจนเอกสารอื่นๆ ที่มีความสำคัญทางกฎหมายและภาษีอากรเพื่อเป็นประโยชน์ต่อการตรวจสอบ กำกับดูแล และสืบค้นตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนั้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักกำหนดให้มีการเก็บรักษาเอกสารเหล่านี้ไว้ตรวจสอบอย่างน้อย 5-10 ปี หรือเป็นไปตามนโยบายของแต่ละบริษัทก่อนที่จะถึงช่วงที่กำหนดทำลายเอกสาร รวมทั้งอ้างอิงตามพระราชบัญญัติการบัญชี 2543 มาตรา 14 กำหนดไว้ว่า ผู้มีหน้าที่จัดทำบัญชีต้องเก็บรักษาบัญชีและเอกสารที่ต้องใช้ประกอบการลงบัญชีไว้เป็นเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันปิดบัญชีหรือจนกว่าจะมีการส่งมอบบัญชีและเอกสารตามมาตรา 17 เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบบัญชีของกิจการประเภทใดประเภทหนึ่ง ให้อธิบดีโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีมีอำนาจกำหนดให้ผู้มีหน้าที่จัดทำบัญชีเก็บรักษาบัญชีและเอกสารที่ต้องใช้ประกอบการลงบัญชีไว้เกินห้าปีแต่ต้องไม่เกินเจ็ดปีได้

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ.2544 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551 จะอนุญาตให้ข้อมูลที่ได้เก็บรักษาในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ถือว่าได้มีการนำเสนอหรือเก็บรักษาเป็นเอกสารต้นฉบับตามกฎหมายแล้ว บริษัทต่างๆ ยังเล็งเห็นความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับในรูปแบบกระดาษ เพราะสามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้โดยมิต้องผ่านกระบวนการตรวจสอบที่ซับซ้อนเพื่อรับรองความสมบูรณ์ของเอกสารดั่งเช่นเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ (ภายใต้ประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดทำหรือแปลงเอกสารและข้อความให้อยู่ในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2553) เพื่อลดความเสี่ยงที่เอกสารอิเล็กทรอนิกส์นั้นอาจไม่สามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการพิสูจน์องค์ประกอบสำคัญในเอกสาร เช่น ลายเซ็น และตราประทับ และอาจถูกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้โดยง่ายหากมีการรักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอ รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีในอนาคตทำให้เอกสารที่จัดเก็บเหล่านั้นอาจนำไปเรียกใช้อีกครั้งได้ยากขึ้น อย่างไรก็ตาม คาดว่าทุกๆองค์กรภาคเอกชนคงมีการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงในอนาคต เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาล แต่ในการปรับตัวให้เป็นองค์กรไร้เอกสารเลยในทันทีคงเป็นไปได้ยากในช่วง 5-10 ปีข้างหน้า เนื่องจากต้องมีการสนับสนุนจากหลายภาคส่วนไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องกับการตรวจเอกสารต่างๆของภาคเอกชน การปลดล๊อกข้อจำกัดด้านกฎหมาย การสนับสนุนและส่งเสริมของผู้บริหารของแต่ละบริษัทฯ เป็นต้น

4.4 สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสารในไทย

คู่แข่งในธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารนับในไทยเริ่มค่อนข้างเพิ่มขึ้น แต่ยังคงเป็นธุรกิจที่มีสิ่งกีดขวางการเข้ามาของคู่แข่งรายใหม่ (barrier to entry) ค่อนข้างสูง เพราะเป็นธุรกิจที่อาศัยทักษะความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการด้านคลังเอกสารเฉพาะทาง ความรวดเร็วในการให้บริการเรียกดูเอกสาร และขึ้นอยู่กับความได้เปรียบด้านพื้นที่เพื่อใช้เป็นคลังเอกสาร ส่งผลให้คู่แข่งรายใหม่ที่จะเข้ามาดำเนินธุรกิจคลังเอกสารมีค่อนข้างจำกัด เนื่องจากต้นทุนที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ต้นทุนการสะสมที่ดินเพื่อเริ่มประกอบธุรกิจเพิ่มขึ้น ซึ่งนับเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการเดิมในธุรกิจคลังเอกสาร อย่างไรก็ดี แม้คู่แข่งในอุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสารมีไม่มากรายแต่อุตสาหกรรมนี้กลับมีการแข่งขันด้านราคาที่สูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการเดิมต้องเร่งพัฒนาการให้บริการ และทีมงานทั้งฝ่ายการตลาดและลูกค้าสัมพันธ์พบปะลูกค้าอย่างใกล้ชิดทั้งก่อนและหลังการขาย เพื่อสอบถามความ

ต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำมาพัฒนาการให้บริการอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีคู่แข่งในลักษณะที่เป็นบริการทดแทนด้วยการบริการ Scan เอกสารเพื่อจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ และบริการ Cloud Storage ซึ่งให้บริการจัดเก็บเอกสารบนพื้นที่ออนไลน์โดยใช้อินเตอร์เน็ตเป็นสื่อกลาง ซึ่งการให้บริการเหล่านี้จะทำให้เอกสารบางส่วนถูกทำลายเร็วขึ้น หรือไม่ถูกจัดเก็บในรูปแบบกระดาษ ทั้งนี้ คู่แข่งในการให้บริการรับฝากเอกสารครบวงจร ได้แก่ บริษัท ไอออน เมาน์เทน (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด และบริษัทในเครือ บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ที่ปัจจุบันแต่ละบริษัทมีการปรับปรุง พัฒนารูปแบบงานบริการให้สามารถแข่งขันในตลาดได้ และเพิ่มงานบริการที่สร้างมูลค่าเพิ่มให้กับลูกค้า และรองรับการเปลี่ยนแปลงการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอื่นที่อาจจะเปลี่ยนแปลงไปในอนาคตด้วย โดยข้อมูลเปรียบเทียบการให้บริการของผู้ประกอบธุรกิจคลังเอกสารมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบการให้บริการ

ประเภทบริการ	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ไอออน เมาน์เทน (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด	บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด	บริษัท โปรเฟสชั่นแนล ไฟล์ลิ่ง เซอร์วิส จำกัด
1. รับฝากเก็บและดูแลเอกสาร	✓	✓	✓	✓	✓
2. การเก็บเอกสารในรูปแบบข้อมูลรูปภาพ (Scan)	✓	✓	✓	✓	-
3. ให้บริการบรรจุเอกสารพร้อมทั้งจัดทำทะเบียน	✓	✓	✓	✓	✓
4. บริการทำลายเอกสาร	✓	✓	✓	✓	✓
5. บริการค้นหาเอกสาร	✓	-	-	✓	✓
6. บริการระบบบริหารเอกสารอิเล็กทรอนิกส์	-	✓ (ระบบบริการจัดการข้อมูลบนคลาวด์)	✓ (บริการเช่าใช้ระบบบริหารเอกสารอิเล็กทรอนิกส์)	✓ (ให้บริการผ่านระบบ E-Document Management Software)	-
7. บริการนำส่งกล่องเอกสาร	✓	✓	✓	✓	✓
8. ห้องรับรองสำหรับตรวจสอบเอกสาร	✓	-	✓	✓	-
9. จัดเก็บด้วยห้องมั่นคง (Strong Room)	✓	✓	✓	✓	-

อ้างอิงจาก https://www.ironmountain.com/th/about-us, https://www.kdc.co.th/en/home-3/, https://www.datasafe.co.th/ และ https://www.profile.co.th/

จากสภาพแข่งขันในอุตสาหกรรม ผู้ประกอบการคลังเอกสาร SST จึงพัฒนาการให้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยนำระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารศูนย์เก็บเอกสารขนาดใหญ่ มีระบบระบายอากาศภายในคลังเอกสาร มีชั้นสำหรับวางและจัดเก็บเอกสารเป็นชั้นเหล็กสำเร็จรูปแข็งแรงและทนทาน สะดวกต่อการจัดเก็บและดูแลเพื่อรักษาสภาพกล่องเอกสารและมีระบบคลังเอกสารอัตโนมัติ AS/RS ที่ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยที่สุดในทวีปเอเชียซึ่งนับเป็นแห่งแรกและแห่งเดียวในประเทศไทยมาใช้สำหรับบริการจัดเก็บเอกสาร มีระบบการควบคุมการจัดเก็บด้วยระบบคอมพิวเตอร์ และรหัสบาร์โค้ดที่สามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็ว และแม่นยำ พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในการจัดบรรจุและทำรายการต่างๆ อีกทั้งมีบริการนำส่งเอกสารที่ต้องการใช้ตรวจสอบได้รวดเร็ว

นอกจากการให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพแล้ว SST ยังให้ความสำคัญของเอกสารซึ่งถือเป็นเอกสารลับเฉพาะของผู้ฝากแต่ละราย โดยจัดให้มีระบบการควบคุมดูแลรักษาความปลอดภัยในด้านการป้องกันข้อมูลรั่วไหล ตลอดไปจนถึงระบบการป้องกันอัคคีภัยที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ คลังเอกสารมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง พร้อมควบคุมด้วยกล้องวงจรปิด มีการตรวจสอบการเข้า-ออกบริเวณศูนย์เก็บเอกสาร มีการติดตั้งอุปกรณ์สัญญาณเตือนภัย รวมทั้งระบบตรวจจับแสงอินฟราเรดภายในอาคาร ติดตั้งระบบตรวจจับกลุ่มควัน (Smoke Detector) ระบบตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ระบบเครื่องพ่นฉีดน้ำยาดับเพลิงทั่วทุกบริเวณของศูนย์เก็บเอกสาร มีการติดตั้งท่อส่งน้ำเพื่อใช้ในการดับเพลิง และระบบตัดไฟอัตโนมัติ โดยมีการตรวจสอบและทดสอบการใช้งานเป็นประจำ นอกจากนี้ยังมีการฉีดพ่นเพื่อป้องกันปลวกแมลงต่างๆ ซึ่งปัจจุบันบริการรับฝากเอกสารได้รับรองมาตรฐานคุณภาพ ISO 9001:2008 รวมถึงพัฒนางานฝ่ายตลาดและลูกค้าสัมพันธ์ โดยพบปะลูกค้าอย่างใกล้ชิดทั้งก่อนและหลังการขาย เพื่อสอบถามความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำปัญหาและสิ่งที่ผิดพลาดมาแก้ไขอย่างต่อเนื่อง

4.5 แนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสารในไทย

จากข้อมูลที่กล่าวมาข้างต้น ธุรกิจคลังเอกสารนั้นมีแนวโน้มเติบโตตามการพัฒนาของเศรษฐกิจ และการขยายตัวของอุปสงค์ในการใช้บริการคลังเอกสารอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง เนื่องด้วยผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่าคลังเอกสารอย่างสม่ำเสมอตลอดระยะเวลาสัญญาถึงแม้ว่าผู้เช่าจะมีการนำเอกสารออกจากคลังเอกสารที่ฝากไว้เพื่อนำไปใช้ปฏิบัติงาน ประกอบกับสัญญาเช่าคลังเอกสารส่วนใหญ่มักมีอายุเฉลี่ยประมาณ 1-3 ปี และผู้เช่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มการเปลี่ยนคลังเอกสารค่อนข้างต่ำ โดยเฉลี่ยประมาณ 10 ปีขึ้นไป ทำให้ธุรกิจคลังเอกสารสามารถรักษาระดับการสร้างรายได้จากเอกสารเดิมที่ต้องจัดเก็บไว้อย่างน้อย 5-10 ปี และสามารถเพิ่มรายได้หากลูกค้าเดิมต้องการเก็บเอกสารเพิ่มเติมที่เกิดขึ้นจากธุรกรรมใหม่ ทั้งยังมีโอกาสได้รับรายได้เพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหม่อีกด้วย และด้วยความจำเป็นในการจัดเก็บเอกสารไว้เพื่อนำไปใช้ทางธุรกิจและทางกฎหมาย และจากภาระค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในการจัดเก็บเอกสารที่เพิ่มขึ้น ตลอดจนจากพัฒนาการของระบบคลังเอกสารที่มีความทันสมัยและปลอดภัยยิ่งขึ้น ลดความเสี่ยงด้านเอกสารเสียหายและสูญ

หายเมื่อเทียบกับการเก็บเอกสารไว้ที่บริษัทเอง ส่งผลให้บริษัทต่างๆ ยังเลือกใช้บริการคลังเอกสารอย่างต่อเนื่อง แม้การพัฒนาเทคโนโลยีจะทำให้ต้นทุนในการจัดเก็บเอกสารในรูปสื่ออิเล็กทรอนิกส์มีราคาถูกลง และเป็นการอำนวยความสะดวกในการจัดเก็บและสืบค้นเอกสาร บริษัทต่างๆ ยังคงเล็งเห็นความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับในรูปแบบกระดาษ เนื่องจากสอดคล้องต่อกฎเกณฑ์ภายในของบริษัท และสร้างความเชื่อมั่นได้มากกว่าเมื่อนำไปใช้ทางกฎหมายเมื่อเทียบกับเอกสารรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ ดังนั้นการลดลงของความต้องการใช้บริการคลังเอกสารอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีจึงเป็นแนวโน้มที่ยังไม่เกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้ อย่างไรก็ตามการเกิดวิกฤตโควิด-19 ยังคงเป็นปัจจัยในการชะลอในการขยายตัวของภาคธุรกิจ ส่งผลให้ปริมาณการจดทะเบียนบริษัทใหม่จนทำให้ความต้องการพื้นที่เช่าคลังเอกสารเพิ่มขึ้นนั้นเป็นไปได้ยาก ดังนั้นในส่วนของอัตราค่าเช่าคาดว่าค่อนข้างทรงตัว

กล่าวโดยสรุป อุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสารนั้น มีความสอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจระดับมหภาค และมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากปริมาณธุรกรรมและเอกสารที่เพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากการเติบโตของธุรกิจ ผลบังคับของกฎเกณฑ์ภายในบริษัท ข้อได้เปรียบทั้งทางด้านต้นทุนการจัดเก็บ ความปลอดภัยต่อการเสียหายและสูญหาย และความต้องการของบริษัทในการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบกระดาษ ในขณะที่ฝั่งอุปทาน ไม่พบผู้เล่นรายใหม่มากนักจากข้อจำกัดในด้านของต้นทุนที่ดินที่จะนำมาประกอบธุรกิจคลังเอกสาร นับเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการเดิมในธุรกิจการให้บริการคลังเอกสาร

5. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในเอกสารฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่น ๆ ที่ขณะนี้บริษัทฯ ยังไม่อาจคาดการณ์ได้ และความเสี่ยงที่ในปัจจุบันบริษัทฯ เชื่อว่าไม่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสของกองทรัสต์

อนึ่ง ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า "เชื่อว่า" "คาดหมายว่า" "มีแผนจะ" "ตั้งใจ" "ประมาณ" เป็นต้น หรือการประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ ธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ แผนการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SSTRT การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่น ๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นในปัจจุบันของบริษัทฯ และ/หรือ ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือบุคคลใด ๆ นั้น มิได้เป็นการรับรองผลประกอบการ หรือเหตุการณ์ในอนาคต และผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือคาดคะเนก็ได้

บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน และบริษัทฯ ได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตลอดจนรายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน อย่างละเอียด อย่างไรก็ดี การตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อาจจะตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ อันเนื่องมาจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน วิศวกร และที่ปรึกษากฎหมาย และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่บริษัทฯ มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ประสงค์จะซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT รวมถึงปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

5.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงด้านรูปแบบการจัดเก็บเอกสาร

เนื่องจากการพัฒนาอย่างต่อเนื่องทางเทคโนโลยีทำให้ปัจจุบันต้นทุนในการจัดเก็บเอกสารในรูปสื่ออิเล็กทรอนิกส์มีค่าบริการที่ค่อนข้างถูกลง ทำให้หลายบริษัทสามารถจัดเก็บเอกสารให้อยู่ในรูปสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้โดยสะดวก อีกทั้งยังง่ายต่อการจัดเก็บและสืบค้นมากกว่าการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบกระดาษ ซึ่งหากผู้ฝากเอกสารเปลี่ยนมาใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บเอกสารมากขึ้น จะทำให้ระดับความต้องการฝากเอกสารในคลังเอกสารลดลง และผู้เช่าตามสัญญาเช่าซึ่งเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อนำไปประกอบธุรกิจคลังเอกสารอาจได้รับผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงาน และอาจทำให้ไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า จึงอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การใช้บริการคลังเอกสารยังคงเป็นที่ต้องการของกลุ่มบริษัทในประเทศไทย ด้วยกฎเกณฑ์ภายในของบริษัทต่าง ๆ เช่น สถาบันการเงินบางแห่ง กำหนดให้มีการจัดเก็บเอกสารบางประเภทในรูปแบบต้นฉบับกระดาษ อาทิ เช่น เอกสารทางบัญชี เอกสารทางการเงิน เอกสารนิติกรรมต่าง ๆ ตลอดจนเอกสารอื่น ๆ ที่มีความสำคัญทางกฎหมายและภาษีอากร เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการตรวจสอบ กำกับดูแล และสืบค้นตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนั้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักกำหนดให้มีการจัดเก็บรักษาเอกสารดังกล่าว เพื่อการตรวจสอบอย่างน้อย 5 ถึง 10 ปี หรือเป็นไปตามนโยบายของแต่ละบริษัทก่อนที่จะถึงช่วงที่กำหนดทำลายเอกสาร ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) จะอนุญาตให้ข้อมูลที่ได้นำเสนอหรือเก็บรักษาในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ถือว่าได้มีการนำเสนอหรือเก็บรักษาเป็นเอกสารต้นฉบับตามกฎหมายแล้ว ผู้ใช้บริการต่าง ๆ ยังเล็งเห็นความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับในรูปแบบกระดาษ เพราะสามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้โดยมิต้องผ่านกระบวนการตรวจสอบที่ซับซ้อน เพื่อรับรองความสมบูรณ์ของเอกสารดั่งเช่นเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ (ภายใต้ประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดทำหรือแปลงเอกสารและข้อความให้อยู่ในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2553) เพื่อลดความเสี่ยงที่เอกสารอิเล็กทรอนิกส์นั้นอาจไม่สามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการพิสูจน์องค์ประกอบสำคัญในเอกสาร เช่น ลายเซ็น และตราประทับ และอาจถูกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้โดยง่ายหากมีการรักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอ รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีในอนาคต ซึ่งทำให้เอกสารที่จัดเก็บเหล่านั้นอาจนำไปเรียกใช้อีกครั้งได้ยากขึ้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ความต้องการใช้บริการเก็บเอกสารของลูกค้าผู้ใช้บริการลดลงในอนาคต กองทรัสต์สามารถนำเอาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดัดแปลงไปเก็บสินค้าประเภทอื่นได้ เช่น คลังสินค้าทั่วไป เป็นต้น โดยอาคารคลังเอกสารที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งที่ 1 นี้มีโครงสร้างทางอาคารที่แข็งแรง โดยพื้นของคลังเอกสารรับน้ำหนักด้วยเสาเข็มทั้งหมด ซึ่งสามารถรับน้ำหนักได้ประมาณ 3-4 ตัน นอกจากนี้ ชั้นเก็บเอกสารในอาคารคลังเอกสารเป็นโครงสร้างเหล็กทั้งหมดซึ่งมีความยืดหยุ่นในการใช้งาน โดยสามารถรื้อถอน หรือปรับเปลี่ยนรูปแบบและขนาดได้ จึงทำให้กองทรัสต์สามารถดัดแปลงเพื่อนำไปใช้ในการเก็บสินค้าประเภทอื่นได้ ซึ่งการปรับเปลี่ยนรูปแบบคลังเอกสารเป็นคลังสินค้าให้เช่าทั่วไป อาจส่งผลให้ผลประกอบการในส่วนของรายได้และค่าใช้จ่ายลดลง แต่ยังสามารถทำกำไรจากการดำเนินงานธุรกิจได้ใกล้เคียงเดิม อย่างไรก็ตามการปรับเปลี่ยนรูปแบบการจัดเก็บเอกสารจากกระดาษเป็นรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์นั้น ยังมิได้เกิดขึ้นในทันทีทันใด ผู้

เช่าและผู้จัดการกองทรัสต์มีเวลาที่จะศึกษา พัฒนา และเตรียมการเพื่อให้ทรัพย์สินที่มีอยู่สร้างรายได้และผลประกอบการให้ใกล้เคียงเดิม

(2) **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม**

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้ง แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ก็อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้ใช้บริการคลังเอกสาร ถึงแม้ว่ากองทรัสต์ได้จัดให้มีการทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากวินาศภัย (ไม่รวมการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง แต่การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ขึ้นใหม่หรือการซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหายหนัก อาจมีภาระค่าใช้จ่ายสูงและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการนาน ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้อย่างมีนัยสำคัญสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว และมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

(3) **ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด** 19

ในช่วงต้นปี 2563 การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 ส่งผลให้เศรษฐกิจไทยชะลอตัวอย่างรุนแรง สร้างผลกระทบเชิงลบต่อภาคธุรกิจ และประชาชนทั่วไปในวงกว้าง โดยประเทศไทยมีมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 หลายประการ เช่น การปิดสถานประกอบการ การลดเวลาประกอบกิจการชั่วคราว การประกาศใช้มาตรการ Lock Down และการกำหนดให้มีระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) เป็นต้น อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นมา มีการฟื้นตัวเพิ่มมากขึ้นของเศรษฐกิจภายในประเทศหลังการเปิดเมือง ซึ่งมีจำนวนผู้ได้รับวัคซีนที่เพิ่มมากขึ้น และมาตรการควบคุมโรคที่ผ่อนคลายลง ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายประเภทกลับมาดำเนินการได้อีกครั้ง

อย่างไรก็ดี แนวโน้มความต้องการใช้บริการรับ-ฝากเอกสาร ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากภาครัฐยังคงมีนโยบายการจัดเก็บเอกสารทางบัญชีเป็นกระดาษ และบริษัทส่วนมากยังคงเก็บรักษาเอกสารนิติกรรมต่าง ๆ ตลอดจนเอกสารอื่น ๆ ที่มีความสำคัญทางกฎหมายและภาษีอากรในรูปแบบกระดาษ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการตรวจสอบ กำกับดูแล และสืบค้นตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 เนื่องจากลูกค้าผู้ใช้บริการรับฝากเอกสารของ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในปัจจุบันและทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ยังคงเช่าคลังเอกสารเพื่อเก็บรักษาเอกสารสำคัญของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

(4) **ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินและอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์**

แม้ปัจจุบันไม่ปรากฏว่ามีการเวนคืนทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีการเวนคืนทรัพย์สินไม่ว่าจะ

ทั้งหมดหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ กองทรัสต์จะดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ได้รับค่าทดแทนตามจำนวน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง) ("**กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน**")

ในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าทดแทนภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนข้างต้น เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว หรือกองทรัสต์อาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่า (ก) ค่าตอบแทนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าว และ/หรือ (ข) ค่าขาดประโยชน์ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินหลักดังกล่าว ซึ่งจะกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อาทิ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

(5) **ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์**

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจโดยรวม นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

(6) **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**

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

ทั้งนี้ คู่แข่งในการให้บริการรับฝากเอกสารครบวงจร ได้แก่ บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด บริษัท ไอออน เมาน์เทน (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด ที่ปัจจุบันแต่ละบริษัทมีการปรับปรุง พัฒนารูปแบบงานบริการให้โดดเด่นมากขึ้นเพื่อเพิ่มงานบริการที่สร้างมูลค่าเพิ่มให้กับลูกค้า ซึ่งเป็นการแย่งชิงสัดส่วนทางการตลาด และรองรับการเปลี่ยนแปลงการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอื่นที่อาจจะเปลี่ยนแปลงไปในอนาคตด้วย โดยข้อมูลเปรียบเทียบการให้บริการของผู้ประกอบธุรกิจคลังเอกสาร โดยมีรายละเอียดดังที่ปรากฏในข้อ 4.4 หัวข้อ 4 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจให้บริการคลังเอกสาร ของร่างแบบแสดงรายการข้อมูล / หนังสือชี้ชวน การเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ฉบับนี้

อย่างไรก็ดี ธุรกิจการให้บริการคลังเอกสาร เป็นธุรกิจที่มีอุปสรรคในการเข้าสู่ตลาด (Barrier of Entry) ค่อนข้างสูง เนื่องจากเป็นธุรกิจที่อาศัยทักษะความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการด้านคลังเอกสารเฉพาะทาง และขึ้นอยู่กับความได้เปรียบด้านพื้นที่ที่ใช้เป็นคลังเอกสาร ส่งผลให้คู่แข่งรายใหม่ที่จะเข้ามาดำเนินธุรกิจคลังเอกสารมีค่อนข้างจำกัด เนื่องจากต้นทุนที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ต้นทุนการสะสมที่ดินเพื่อเริ่มประกอบธุรกิจเพิ่มขึ้น

(7) **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน**

การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อมแซมทรัพย์สินในกรณีปกติ รวมทั้งการปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาและการซ่อมแซมทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการเสื่อมสภาพตามธรรมชาติ ซึ่งเป็นไปตามอายุการใช้งานของทรัพย์สินที่เพิ่มสูงขึ้น จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานให้เช่าพื้นที่ของอาคารคลังเอกสาร เนื่องจากกองทรัสต์ได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการซ่อมบำรุงด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า อีกทั้ง กองทรัสต์จะทำการติดตามผลของการตรวจสอบอาคารอย่างใกล้ชิด เพื่อให้สามารถแก้ปัญหาได้โดยเร็วหากเกิดเหตุการณ์ผิดปกติต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวจะถูกจำกัด เนื่องจากสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์มีสิทธิที่หักเอาเงินมัดจำที่ผู้เช่าได้วางไว้ต่อกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า หากผู้เช่าไม่รักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์พร้อมใช้งานได้จนเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่อาคารคลังเอกสารและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่กองทรัสต์ให้เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งเป็นสาระสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารคลังเอกสารและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เช่าจากกองทรัสต์ได้ ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะนำค่าสินไหมทดแทนจากประกันวินาศภัยที่กองทรัสต์ได้จัดให้มีในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสมมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ให้เช่า นอกจากนี้ สำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดให้มีประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนมาชดเชยในช่วงเวลาที่ต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน อีกทั้ง กองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการกันสำรองค่าใช้จ่ายเพื่อการซ่อมแซมหรือปรับปรุงไว้ล่วงหน้า

(8) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการพึ่งพิงผู้เช่าทรัพย์สินเป็นหลักและการกระจุกตัวในด้านการลงทุน**

SST เป็นผู้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เพื่อประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร อันเป็นธุรกิจที่มีผู้ประกอบการจำนวนไม่มากนัก และทรัพย์สินที่เป็นคลังเอกสารก็มีลักษณะเฉพาะ ซึ่งต้องอาศัยชื่อเสียงและประสบการณ์ที่สั่งสมมานาน ร่วมกับการบริการและความชำนาญในการบริหารจัดการคลังเอกสารมาประกอบกันจึงจะสามารถให้บริการธุรกิจคลังเอกสารได้อย่างเต็มรูปแบบและเป็นที่น่าไว้วางใจแก่ลูกค้าผู้ฝากเอกสารอย่างที่ SST ดำเนินการอยู่ ด้วยข้อจำกัดดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์ต้องพึ่งพิง SST ใน

ฐานะผู้เช่าทรัพย์สินเพื่อนำไปบริหารจัดการหาผลประโยชน์เป็นหลัก ซึ่งหาก SST ปฏิเสธที่จะไม่เช่าทรัพย์สินหรือไม่บริหารทรัพย์สินต่อไป อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้ตกลงทำสัญญาเช่าระยะยาวกับ SST เพื่อให้เช่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ ซึ่งจะครบกำหนดสัญญาเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2571 (ปัจจุบันเหลือเวลาประมาณ 5.5 ปี) และให้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ SST ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ โดยสัญญากำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่า โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยเมื่อใกล้ครบกำหนดสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเจรจากับผู้เช่า เพื่อพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าไว้ล่วงหน้า หากกองทรัสต์ไม่สามารถตกลงเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการสรรหาผู้เช่าใหม่จากกลุ่มผู้ประกอบธุรกิจคลังสินค้าในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงของคลังเอกสารและคู่แข่งทางคลังเอกสารรายย่อยในอุตสาหกรรมคลังเอกสารที่มีความต้องการและขาดแคลนพื้นที่จัดเก็บเอกสาร หรือกลุ่มผู้ที่มีความต้องการในการจัดเก็บสินค้าในธุรกิจคลังสินค้า ที่สามารถนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ หากดูจากตลาดของผู้ประกอบการธุรกิจด้านคลังเอกสารจะพบประมาณ 3 – 4 ราย อาทิเช่น บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด, บริษัท โปรเฟสชั่นแนล ไฟล์ลิ่ง เซอร์วิส จำกัด, บริษัทดาต้าเซฟ จำกัด และ บริษัท ไอออน เมาน์เทน (ประเทศไทย) จำกัด เป็นต้นโดยการดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าหรือการสรรหาผู้เช่ารายใหม่จะยึดผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ระยะเวลา 1 ปี มีความเพียงพอในการดำเนินการเจรจาต่อสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงค่าเช่าระหว่างผู้เช่า หรือหาผู้เช่ารายใหม่ โดยอ้างอิงจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่าระยะยาวของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ที่มีกับ SST

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกัน กล่าวคือ เป็นทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเอกสารที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน โดยถือเป็นการลงทุนที่กระจุกตัวเมื่อเทียบกับทรัสต์หรือกองทุนรวมอื่น ๆ ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะอุตสาหกรรมคลังเอกสาร หรือผลกระทบด้านทำเลที่ตั้ง อย่างไรก็ดี SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมาทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการคลังเอกสารมาอย่างยาวนานจึงทำให้มีประสบการณ์ด้านธุรกิจคลังเอกสาร ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของ SST ในอดีตมีความมั่นคงสะท้อนถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินมาโดยตลอด

ทั้งนี้ ที่ผ่านมาผลประกอบการของ SST มีความสามารถในการรักษารายได้ทางธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือที่มั่นคงมาโดยตลอด สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการของผู้ใช้บริการในด้านธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือและความสามารถในการจ่ายค่าเช่าได้อย่างสม่ำเสมอของผู้เช่าในธุรกิจ จึงทำให้ SST มีความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่ SSTRT ได้อย่างต่อเนื่อง โดยผลการดำเนินงานของ SST สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปผลการดำเนินงานของ SST

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	งวด 9 เดือน ปี 2565
รายได้จากธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ	400	400	382	286
รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	2,768	2,017	2,006	2,513
รายได้จากธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป/ไลฟ์สไตล์	145	149	164	180
รายได้อื่น	213	164	164	94
รายได้รวม	**3,525**	**2,730**	**2,716**	**3,073**
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวม	(3,399)	(3,037)	(2,636)	(2,939)
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	**126**	**(307)**	**79**	**134**
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(55)	19	20	17
ต้นทุนทางการเงิน	(71)	(180)	(173)	(153)
ภาษีเงินได้	(7)	22	(3)	7
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	**(7)**	**(446)**	**(77)**	**5**

ที่มา : แบบ 56-1 One Report ประจำปี 2564 และงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ของ SST

(9) **ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการพึ่งพิงเทคโนโลยีที่ใช้ในคลังเอกสาร**

เนื่องจากคลังเอกสารหมายเลข 52 ซึ่งเป็นหนึ่งในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS ได้รับการติดตั้งอุปกรณ์จัดเก็บเอกสารอัตโนมัติที่มีมูลค่าสูงและใช้เทคโนโลยีเฉพาะทาง จำเป็นต้องอาศัยผู้มีความชำนาญและมีความรู้ในการบำรุงรักษาเครื่องจักรเป็นอย่างดีในการบำรุงรักษาและใช้งานเครื่องจักร การขาดผู้มีความรู้ในการควบคุมเครื่องจักรหรือบำรุงรักษาเครื่องจักรอาจส่งผลให้คลังเอกสารไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการซ่อมบำรุงทรัพย์สินตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าตกลงจะดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อยเหมาะสมกับการใช้งาน นอกจากนี้ หากเกิดเหตุการณ์ที่อุปกรณ์จัดเก็บเอกสารบกพร่อง ชำรุด หรือเสียหายขึ้นจริง โดยที่มิได้เป็นความเสียหายที่เกิดจากวินาศภัยทั้งหมด โอกาสที่กองทรัสต์จะสูญเสียรายได้จากการให้บริการพื้นที่จะยังคงอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากกองทรัสต์จะยังได้รับค่าเช่าเหมาตามปกติ

(10) **ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการพึ่งพิงทางภาระจำยอมเพื่อใช้ในการเข้าออกทรัพย์สิน**

การเข้าออกทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ต้องผ่านที่ดินของ SST และที่ดินส่วนบุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลธรรมดา โดยสำหรับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ SST และเจ้าของที่ดินส่วนบุคคลดังกล่าว ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ ในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคโดยรอบทรัพย์สินของกองทรัสต์ และสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เจ้าของที่ดินส่วนบุคคลได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่นเดียวกัน และ SST จะดำเนินการ

จดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินของ SST ที่ต้องใช้เป็นทางเข้าออกให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ หาก SST และ/หรือ เจ้าของที่ดินส่วนบุคคลดังกล่าว ไม่ดูแลที่ดินภารยทรัพย์ดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม พร้อมใช้งานเป็นทางเข้าออกของโครงการ หรือดำเนินการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ของที่ดินภาระจำยอมดังกล่าว ย่อมอาจส่งผลให้เกิดอุปสรรคต่อการขนส่งกล่องเอกสารเพื่อเข้าเก็บในอาคารคลังเอกสารของกองทรัสต์ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญเสียโอกาสที่จะสร้างรายได้ได้อย่างเต็มที่ อีกทั้งในอนาคต หากกองทรัสต์ตัดสินใจจะขายทรัพย์สินของโครงการนี้ออกไป ผู้ที่สนใจจะซื้ออาจพิจารณาปรับลดราคาซื้อ เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถเชื่อมต่อถึงทางสาธารณะได้โดยตรง

อย่างไรก็ดี ตามหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง SST และเจ้าของที่ดินส่วนบุคคลดังกล่าว ในฐานะเจ้าของที่ดินภารยทรัพย์จะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก และตามสัญญาลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง ได้กำหนดให้ SST ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินภารยทรัพย์ดังกล่าว จะไม่เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินภาระจำยอมเว้นแต่ จะได้รับความเห็นชอบร่วมกันระหว่าง SST และกองทรัสต์ อีกทั้ง SST ตกลงจะดูแล ซ่อมแซม และบำรุงรักษาที่ดินภาระจำยอมให้อยู่ในสภาพที่ดี เพื่อที่กองทรัสต์จะได้ใช้ที่ดินภาระจำยอมดังกล่าวเข้า-ออกทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ ในอนาคตหากกองทรัสต์ตัดสินใจที่จะขายทรัพย์สินของโครงการออกไป ภาระจำยอมดังกล่าวย่อมติดไปกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะขายไปยังเจ้าของกรรมสิทธิ์รายใหม่ตามผลของกฎหมาย จึงทำให้เจ้าของกรรมสิทธิ์รายใหม่สามารถใช้ที่ดินภาระจำยอมดังกล่าว เพื่อเข้าออกทรัพย์สินได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย

(11) **อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้น อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น**

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบ หากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยที่รายได้ค่าเช่าไม่เพิ่มขึ้นหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าเหมาของ SST ที่กองทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดในสัญญาเช่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น อาทิ

1. การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
2. การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
3. การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้ให้บริการด้านต่าง ๆ
4. การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
5. การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

6. ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดการณ์ได้
7. การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

5.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่อาจไม่พบหรือไม่สามารถตรวจสอบได้จากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษารายละเอียดของทรัพย์สินจากการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ (Due Diligence) โดยก่อนการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษารายละเอียดของทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน 1 แปลง (เนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 68.90 ตารางวา) อาคารคลังเอกสาร 4 หลัง (คลังเอกสารหมายเลข 36 37 38 และ 39) รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) โดยทำการตรวจสอบรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม อีกทั้ง รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง หรือมีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งบริษัทประเมินราคาและวิศวกร

(2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

(3) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขาย หรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระ

ทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

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

(4) **ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สิน**

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าเป็นรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าได้ หากผู้เช่าดังกล่าวมีปัญหาด้านการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ไม่ชำระค่าเช่า หรือ ขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี SST เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการคลังเอกสารมาอย่างยาวนาน และ SST สามารถชำระค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินมาโดยตลอด ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า กองทรัสต์มีสิทธิที่จะดำเนินการตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดังนี้

ก) กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น
ข) สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน) ในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าว เพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องวางเงินค่ามัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ภายใน 10 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่นำเงินมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาได้
ค) กรณีผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกร้องค่าเช่าค้างชำระ (หากมี) และ/หรือ ค่าเสียหาย

ทั้งนี้ ที่ผ่านมา SST มีรายได้จากธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือที่มั่นคงมาโดยตลอด และมีความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่ SSTRT ได้อย่างต่อเนื่อง และยังได้รับ Credit Rating โดย TRIS ที่ระดับ BBB- ซึ่งเป็นอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) โดยจัดอันดับเครดิต ณ วันที่ 29 มีนาคม 2565 สะท้องถึงความน่าเชื่อถือและศักยภาพในการจ่ายชำระของเช่าของ SST

(5) **ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าหรือรายได้ค่าเช่าลดลงภายหลังครบอายุสัญญาเช่า**

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับรายได้ค่าเช่าหรือได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าลดลง หากผลการดำเนินงานของสินทรัพย์และภาวะตลาดในช่วงที่ผ่านมาก่อนต่อสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากรายได้ของกองทรัสต์ที่ลดลง

อย่างไรก็ดี การเจรจาต่อรองค่าเช่าภายหลังจากที่สัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ จะพิจารณาจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินย้อนหลังและภาวะตลาดในขณะนั้น ซึ่งค่าเช่าที่จะตกลงกันใหม่อาจสูงหรือต่ำกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน โดยกองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเทียบเท่ากับผู้เช่าเดิม และ/หรือ อาจไม่ตกลงเงื่อนไขการเช่าที่เทียบเท่ากับสัญญาเช่าในปัจจุบันได้

(6) **ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของสัญญาเช่าภายหลังครบอายุสัญญาเช่า**

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าในรูปแบบของค่าเช่าเหมาแบบคงที่ โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าที่ได้รับบางส่วนในรูปแบบของค่าเช่าที่แปรผันกับผลการดำเนินงานของคลังเอกสารของผู้เช่า อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการบริหารงานของผู้เช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีคลังเอกสารจำนวนหลายคลัง และคลังเอกสารเหล่านั้นผู้เช่าไม่ได้เช่าจากกองทรัสต์ทั้งหมด ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบเนื่องจากผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับอาจลดลง อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์สามารถกำหนดและกำกับดูแลให้ผู้เช่าจัดให้มีระบบบริหารจัดการที่ดีเพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยยึดผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

(7) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกันภัย**

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่สอดคล้องกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ) หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

(8) **ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา**

ในการลงทุนและบริหารทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้น กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินกับคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหาย แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยา ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

(9) **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน**

ปัจจุบันกองทรัสต์ได้ดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ โดยมีวงเงินกู้ 240.00 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ 5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ย MLR – 2.00 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนด 5 ปี ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือ การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

(10) **ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน**

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดนโยบายการดำเนินงาน การจัดหาผลประโยชน์และกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสตี และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า การดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ให้ประสบผลสำเร็จ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่อาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือการเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่สามารถประกันได้ว่า ความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการของกองทรัสต์

(2) ความเสี่ยงทางการเมือง

หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย อีกทั้ง อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้จึงไม่สามารถรับรองได้ว่า สภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรืออนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทรัสต์

(3) **ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย**

ภายหลังการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ไม่สามารถประกันได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะมีเสถียรภาพ โดยราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

(4) **มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์**

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์อ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นหลัก ดังนั้น กรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วน หรือมีการเลิกกองทรัสต์

(5) **ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง**

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

(6) **ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ค่าเช่าที่ได้รับ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้คาดการณ์ไว้ หรือกองทรัสต์ไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในอนาคต

(7) **ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน**

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

(8) **มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต**

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์ที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มิได้คาดการณ์ไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวจะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต อาจต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(9) **ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ตามสถานการณ์สมมติมีความไม่แน่นอน โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการ และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้**

ประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ตามสถานการณ์สมมติ ที่ได้รับการให้ความเชื่อมั่นโดยผู้สอบบัญชี (“**ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ**”) สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 นั้น เป็นข้อมูลจากการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการที่ระบุอยู่ในเอกสารแนบ 3 และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำประมาณการดังกล่าวตามที่พิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผลด้วยความระมัดระวัง แต่ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการอาจมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การแข่งขัน เศรษฐกิจ การเงิน และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญได้ อีกทั้ง ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนดังกล่าวต่าง ๆ นั้นอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ เช่น ประมาณการดังกล่าวอาจเป็นการคาดการณ์หรือการตั้งสมมติฐานในเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตอันเกี่ยวกับธุรกิจคลังเอกสารซึ่งมีความไม่แน่นอน

เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มิได้คาดไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้

จะเกิดขึ้นและกองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามที่ประมาณการไว้ หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้และหน่วยทรัสต์อาจมีมูลค่าทางตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

(10) **ความเสี่ยงจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนที่ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value : NAV) ต่อหน่วย**

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ SSTRT จะมาจากเงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของ SSTRT จำนวนไม่เกิน 36,210,000 หน่วย โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ SSTRT ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) (ถ้ามี) โดยราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจต่ำ กว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วย ซึ่งอาจส่งผลให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าวลดลง

(11) **ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน**

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้ หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ บริษัทฯ ต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

(ก) มีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
(ข) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
(ค) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสตี บริษัทฯ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
(ง) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสตี ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งขึ้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ ต้องยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนและคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ดังนั้น ผู้ลงทุนที่ได้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 อาจไม่บรรลุ

วัตถุประสงค์ในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ โปรดศึกษารายละเอียดเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในส่วนที่ 3.2 ข้อ 2.7.4

(12) **ความเสี่ยงในการดำเนินการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์**

บริษัทฯ ต้องดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ จะพิจารณาคำขอให้เสร็จภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนแล้ว หลังจากที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ สั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์จะเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่สั่งรับหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่มีเหตุจำเป็นอันเป็นผลให้ไม่สมควรทำการซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์ฯ สามารถกำหนดวันเริ่มทำการซื้อขายเป็นอย่างอื่นได้ เว้นแต่ และจนกว่าตลาดหลักทรัพย์ฯ จะสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในครั้งนี้จะไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ด้วยการทำรายการนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ เท่านั้น

(13) **ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์** (Control Dilution) **ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม**

กองทรัสต์จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 36,210,000 หน่วย เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) และจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือให้แก่ (1) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ/หรือ ให้แก่ (2) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ SSTRT และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์)

ทั้งนี้ การออกและเสนอขายดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม เนื่องจากหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าวอาจมิได้จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมด อีกทั้ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจไม่ใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดตามที่ได้รับสิทธิในการจองซื้อ หรืออาจ

สละสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ลดลง

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้คำนวณผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้ ด้วยสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 36,210,000 หน่วย โดยสรุปได้ดังนี้

$$\text{ผลกระทบด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution)} = \frac{\text{จำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้}}{\text{จำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบัน + จำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้}}$$

$$= \frac{36,210,000}{156,250,000 + 36,210,000}$$

$$= \text{ไม่เกิน ร้อยละ } 18.818$$

(14) **ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์บางราย มีสัญชาติต่างชาติหรือมีถิ่นที่อยู่อาศัยในบางประเทศ อาจไม่ได้รับการเสนอขายและ/หรือ จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม** (Preferential Public Offering)

ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering : PPO) ซึ่งกองทรัสต์อาจใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มิใช่สัญชาติไทย ทั้งนี้ ณ วันที่ 1 กันยายน 2565 ซึ่งอ้างอิงตามข้อมูลวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่าสุด รายชื่อประเทศของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์อาจพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายชื่อประเทศดังต่อไปนี้ 1) มาเลเซีย 2) จีน 3) ญี่ปุ่น 4) สหรัฐอเมริกา 5) ฝรั่งเศส 6) สวิสเซอร์แลนด์ 7) สวีเดน 8) สหราชอาณาจักร 9) ไอซ์แลนด์ 10) ออสเตรเลีย 11) สิงคโปร์ 12) ไต้หวัน 13) ออสเตรีย 14) เกาหลีใต้ 15) ฮังการี

ทั้งนี้ กองทรัสต์พิจารณาเสนอขายหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีการ PPO เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีการ Rights Offering หรือ RO อาจถูกพิจารณาว่าก่อให้เกิดการกระทำที่เป็นการขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแลในต่างประเทศ หรือส่งผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่หรือต้นทุนในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย และ/หรือ กฎหมายของประเทศนั้น ๆ เช่น การเสนอขายหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลสัญชาติอเมริกาหรือบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ตามปกติในสหรัฐอเมริกาตามนิยามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของสหรัฐอเมริกา ค.ศ. 1933 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) ด้วยเหตุนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างชาติหรือถิ่นที่อยู่ตามปกติในประเทศที่ถูกจำกัดสิทธิจะไม่ได้รับสิทธิในการจองซื้อ

หน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแบบ PPO ของกองทรัสต์ หรือเสียสิทธิประโยชน์จากส่วนต่างราคาของราคาใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนกับราคาตลาด ณ ขณะนั้น หรือเสียโอกาสในการเข้าลงทุนเพิ่มเติม

6. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

7. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -

ส่วนที่ 2.2

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ส่วนที่ 2.2
การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.1 หน่วยทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

ทุนชำระแล้ว	1,160.86	ล้านบาท
มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้	7.4295	บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	156,250,000	หน่วย

8.1.2 ราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	5.60	บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	898.44	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี[/1]	165.63	ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,272.45	ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	1,270.31	ล้านบาท

หมายเหตุ : 1/ มูลค่าการซื้อขาย ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 - วันที่ 30 กันยายน 2565

8.1.3 การลดทุนชำระแล้ว

นับแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ SSTRT ได้มีการลดทุนชำระแล้วรวม 1 ครั้ง เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือหรือกระแสเงินสดที่เกิดจากการชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ได้รับโอนจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม SSTSS เป็นกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งเป็นค่าเช่าค้างรับของกองทุนรวม SSTSS ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินแปลงสภาพของกองทุนรวม SSTSS โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่	วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์	วันที่เฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	อัตราเงินลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	จำนวนเงินลดทุนรวม (ล้านบาท)
1	14 มีนาคม 2561	29 มีนาคม 2561	0.2712	22.24

8.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ปัจจุบัน กองทรัสต์ไม่มีการออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ (REIT bond)

8.3 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.3.1 รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันที่ 1 กันยายน 2565 (วัน Record Date) ได้แก่

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด	37,050,006	23.71
2	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	17,896,450	11.45
3	Mrs. Hisako Dennis	2,070,600	1.33
4	บริษัท กิจกมลสุโกศล จำกัด	1,787,400	1.14
5	นางกมลี ปัจฉิมสวัสดิ์	1,500,000	0.96
6	นายหลักชัย สุมะนัสชัย	1,497,160	0.96
7	นางวิไลวรรณ ฉัตรอมรวงศ์	1,407,500	0.90
8	นายอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา	1,255,770	0.80
9	นางสาวปณตพร ศรีสิทธิพจน์	1,001,800	0.64
10	นางสาวนุชาดา ศรีสิทธิพจน์	1,000,000	0.64
	รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก	**66,466,686**	**42.54**
	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น	89,783,314	57.46
	รวม	**156,250,000**	**100.00**

8.3.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด	37,050,006	23.71
2	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	18,753,150	12.00
	รวม	**55,803,156**	**35.71**

8.4 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์และข้อจำกัด

8.4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)
   อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
   (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
   (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า แล้วแต่กรณี
   (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
4) การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

6) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก หากกองทรัสต์มีระยะเวลาดำเนินการตามรอบปีบัญชีน้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิในการพิจารณานำประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไปสะสมรวมกับประโยชน์ตอบแทนสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในงวดแรกของรอบปีบัญชีถัดไปได้

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 1)

(2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

7) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
- ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ
- ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ

(3) กองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท

(4) กองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

(5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน แล้วแต่กรณี ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีต้องชี้แจงเหตุผลความ

จำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี

ขั้นตอนและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน

8.4.2 ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

8.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 13 ธันวาคม 2560 (วันที่กองทรัสต์จัดตั้ง) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 ดังนี้

ครั้งที่	รอบผลการดำเนินงาน	อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน
1	19 ธันวาคม – 31 ธันวาคม 2560	0.0138	29 มีนาคม 2561
2	1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2561	0.2633	7 กันยายน 2561
3	1 กรกฎาคม – 31 ธันวาคม 2561	0.2625	29 มีนาคม 2562
4	1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2562	0.2428	13 กันยายน 2562

ครั้งที่	รอบผลการดำเนินงาน	อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)	วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน
5	1 กรกฎาคม – 25 ธันวาคม 2562	0.2606	23 มกราคม 2563
6	1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2563	0.2192	11 กันยายน 2563
7	1 กรกฎาคม – 31 ธันวาคม 2563	0.3150	29 มีนาคม 2564
8	1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2564	0.2000	10 กันยายน 2564
9	1 กรกฎาคม – 31 ธันวาคม 2564	0.2000	30 มีนาคม 2565
10	1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2565	0.2000	14 กันยายน 2565

9. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 การจัดตั้งกองทรัสต์

9.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust (SSTRT) หรือ SSTRT เป็นกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ หรือกองทุนรวม SSTSS ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในประกาศ ทจ. 34/2559 และประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสตีด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTSS ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวม SSTSS จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ในการแปลงสภาพกองทุนรวมดังกล่าวพร้อมเงินสด

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ SSTRM ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์แก่กองทุนรวม SSTSS เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS เป็นกองทรัสต์ SSTRT รวมถึงได้เสนอขายให้แก่กองทุนรวม SSTSS แล้วเสร็จ ผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสตีได้เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 และเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ และบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

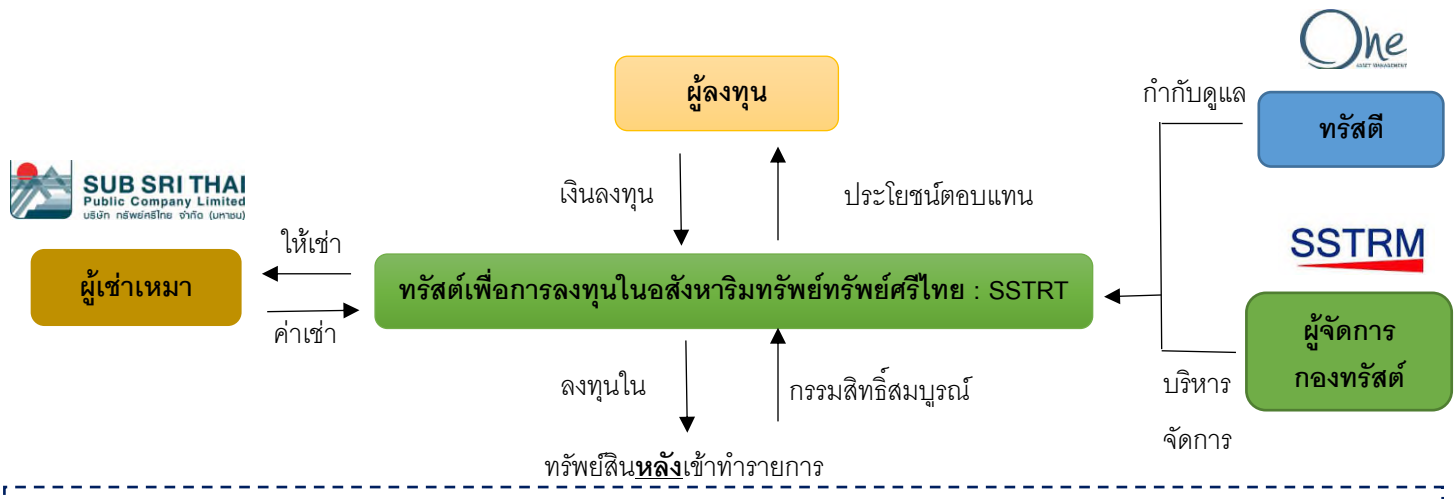
กองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 ให้เพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย หรือกองทุนรวม SSTPF เข้ารวมกับกองทรัสต์และรับโอนทรัพย์สินและภาระกับกองทุนรวม SSTPF ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ข้างต้นไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าเหมาแก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SST เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ ประกอบธุรกิจคลังเอกสาร

9.1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ SSTRT ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และ/หรือ ระดมเงินทุนจากนักลงทุนและนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้ารวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่

เกี่ยวเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในครั้งนี้ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



ทรัพย์ศรีไทยสมาร์ทสโตเรจ

คลังเอกสาร 5 โรง
หมายเลข 31, 47-49, 52
พื้นที่ใช้สอย 9,277 ตร.ม.

ทรัพย์ศรีไทย

คลังเอกสาร 9 โรง
หมายเลข 26-30, 45-46, 50-51
พื้นที่ใช้สอย 15,340 ตร.ม.

ทรัพย์สิน**ก่อน**เข้าทำรายการ

โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

9.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	• บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**” และ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) • บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“**ทรัสตี**”)
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	• ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust หรือ “SSTRT” เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (SSTSS) (“**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**”) ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในประกาศ ทจ.34/2559 และประกาศ ทจ.49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้ง ทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสตีด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ในการแปลงสภาพกองทุนรวม (“**หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่**”) พร้อมเงินสด และ เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ พร้อมเงินสด (ถ้ามี) • กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสตี • การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตีซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้ • ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสตีมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดย ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง • ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญา

หัวข้อ	รายละเอียด
	ก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์
ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	• ชื่อของกองทรัสต์ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust หรือ SSTRT • กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ • กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมสำหรับการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ พร้อมเงินสด เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ • ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อประโยชน์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต สำหรับการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ • ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขาย แต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์และ กรณีเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ • เมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมิชักช้า • ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปจัดหาผลประโยชน์ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
	• ทั้งนี้ กองทรัสต์จะมีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ • การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสตี เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง • ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย • นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ทั้งนี้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง • อนึ่งกองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์	1) ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์ (Initial Assets) ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสตี (สัญญาก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสตี) ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิในทรัพย์สินให้แก่ทรัสตีโดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์พร้อมเงินสด และเมื่อกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ปรากฏตามรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน เอกสารแนบ 4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์รวมถึงทรัพย์สินจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) เข้ารวมกับกองทรัสต์ ได้แก่ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) (รายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่

หัวข้อ	รายละเอียด
	กองทรัสต์ลงทุน ปรากฏตามรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน เอกสารแนบ 4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์) 2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ออกและเสนอขายตราสารหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และ/หรือ กู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน และนำเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ทั้งนี้ รายละเอียดการออกและเสนอขายตราสารหนี้ จำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ 3) นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
หน่วยทรัสต์	● แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้ มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน 1) จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกครั้งแรก เป็นดังนี้ จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ 631,457,400.00 บาท มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ 7.7007 บาท จำนวนหน่วยทรัสต์ 82,000,000 หน่วย 2) จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) เข้ารวมกับกองทรัสต์ เพื่อแลกกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) เป็นดังนี้ จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ 551,640,375.00 บาท มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ 7.4295 บาท จำนวนหน่วยทรัสต์ 74,250,000 หน่วย 3) จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ เป็นดังนี้ จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ ไม่เกิน 269,022,195.00 บาท

หัวข้อ	รายละเอียด
	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ 7.4295 บาท จำนวนหน่วยทรัสต์ ไม่เกิน 36,210,000 หน่วย ● หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้
การเพิ่มทุนของกองทรัสต์	1) กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และดำเนินการอื่นใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ 3) การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้จองซื้อได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น 4) การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กำหนดระยะเวลาเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใด โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีก่อน 5) หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์ 6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราว เว้นแต่ หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ 7) กรณีที่กองทรัสต์เพิ่มทุนด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสตีโดยการเข้าผูกพันว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์พร้อมเงินสด (ถ้ามี)

หัวข้อ	รายละเอียด
เหตุในการเพิ่มทุน	1) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม 2) เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป 3) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป 4) เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ 5) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง 6) เพื่อเหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 7) เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นขอให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต.
กระบวนการเพิ่มทุน	• การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว • การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติให้เพิ่มทุน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ (1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน (2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดใน

หัวข้อ	รายละเอียด
	รายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน ● ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ● ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	● ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
เหตุในการลดทุนชำระแล้ว	1) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว 2) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์บางส่วนอันเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว 3) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว 4) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 5) กองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือหรือกระแสเงินสดที่เกิดจากค่าเช่ารับของทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม (Conversion Assets) ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินจากการแปลงสภาพกองทุนรวม และจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในหลักทรัพย์ และรายได้อื่นๆ รวมถึง การลดทุนเพื่อให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง 6) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้
กระบวนการลดทุนชำระแล้ว	1) การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

หัวข้อ	รายละเอียด
	2) ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์ 5) กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก็ได้
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	1) การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสตี และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสตีและผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน 2) การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหนี้ของกองทรัสต์ โดยทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหนี้ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น 3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้

หัวข้อ	รายละเอียด
	คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ 4) ไม่ว่าในกรณีใดๆ มิให้ตีความสัญญานี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 1) ข้อ 2) และข้อ 3) ข้างต้น 5) การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พระราชบัญญัติทรัสต์ กำหนด 6) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือนั้น 7) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-Day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้ ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตี แล้วแต่กรณี 8) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อการจ่ายประโยชน์ผู้ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 9) ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือแก้ไขวิธีการจัดการเมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 10) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสตีซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์ อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิก

หัวข้อ	รายละเอียด
	กองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 11) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในหัวข้อการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 12) สิทธิประโยชน์อื่น ๆ เช่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำนำได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสตี และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และประกาศ หลักเกณฑ์หรือข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสตี ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการในหัวข้อกระบวนการลดทุนชำระแล้วของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
การโอนหน่วยทรัสต์	● ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
การลงทุนของกองทรัสต์	● การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ● การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุน รวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือธุรกิจคลังเอกสาร รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้า และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ ● การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง มีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้ (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ข) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิ หรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้พิจารณา โดยมี ความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้ (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับ

หัวข้อ	รายละเอียด
	ดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่นำมาใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยที่อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพแล้ว (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว (7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสตีและผู้ถือหน่วยทรัสต์/ผู้ลงทุน

หัวข้อ	รายละเอียด
	(8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ด้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก ● การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใดดังนี้ (1.1) ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (2) (1.2) ลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนตามข้อ (1) (1.1) และข้อ (1) (1.2) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (3) (2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ (1) (1.1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (2.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary) (2.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น (ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ (ก) หรือ ข้อ (ข) การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย (2.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ (2) (2.1) หรือ ข้อ (2) (2.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (2) (2.1) หรือ ข้อ (2) (2.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนขั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย (3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย (3.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ (2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว (ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว 2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย 3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น (3.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2) (2.2) หรือ ข้อ (2) (2.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้ (ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว (3.3) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยอ้อมโดยการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามข้อ (1) (1.2) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสตีหรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน ข้อ (3) (3.1) หรือ ข้อ (3) (3.2) แล้วแต่กรณีโดยอนุโลม (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ (1) (1.1) ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ตามข้อ (1) (1.2) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญานี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น (4.1) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ (2) ผู้ขออนุญาตต้องแสดงได้ว่าได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ก) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (ข) การกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ (ก) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง 1. การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน 2. การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง 3. การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด (ค) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว (ง) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	(จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ (ง) และ ข้อ (จ) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ (2) (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น (4.2) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ (1) (1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้ (ก) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ (4) (4.1) (ง) และ ข้อ (4) (4.1) (จ) และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย (ข) กลไกกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย (5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ (2) หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นรวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวตามข้อ (2) (ก) ไม่ว่าในรูปแบบใด โดยบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นรวมถึงทรัสต์อื่นที่จะกู้ยืมเงินไปเพื่อวัตถุประสงค์เช่นเดียวกันกับที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตามหัวข้อการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ขั้นตอนการให้กู้ยืมเงินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด โดยให้ถือว่าการให้บริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นรวมถึงทรัสต์อื่นดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อนี้ด้วย

หัวข้อ	รายละเอียด
	(6) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (6.1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้ (ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (5) ภายใต้หัวข้อการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรงข้างต้น โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม กรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2) เป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย (ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (5) ภายใต้หัวข้อการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรงข้างต้น (6.2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้ (ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม (ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตามข้อ (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล (6.3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ (6) (6.2) ด้วย (6.4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ (1) (1.2) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (6) (6.1) (6.2) และ (6.3) โดยอนุโลม

หัวข้อ	รายละเอียด
	• ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ฯลฯ รวมทั้งในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ต้องมีสาระของรายการ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว เป็นต้น • ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการจำหน่ายไปจะต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ ระบบการอนุมัติ และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้นหรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย เป็นต้น • นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่น เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เป็นต้น • กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้
การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	• ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ในกรณีที่ผู้จัดการ

หัวข้อ	รายละเอียด
	กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี ● ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว ● ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ● ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์	1) กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม (2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

หัวข้อ	รายละเอียด
	(4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (5) ชำระเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ (7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) (8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (9) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตาม 3) หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตาม 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย 2) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดย (ก) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ข) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 3) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ (ก) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond) (ข) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ค) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ 4) สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม 5) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 6) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึง

หัวข้อ	รายละเอียด
	ความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสตีเพื่อให้ความเห็นชอบเป็นกรณีไป ทั้งนี้ หากการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ตามข้อ 1) (8) ทรัสตีจะสอบทานความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย โดยทรัสตีจะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ 7) กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตีได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 8) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้ (1) ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี) (2) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (3) กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ 8 (2) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	(4) กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป 9) ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 1) ข้อ 2) ข้อ 3) ข้อ 5) และข้อ 8) โดยอนุโลม เว้นแต่กรณีสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 4) ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น
การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน 1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก 2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) 3) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง 4) ในกรณีดังนี้ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ข) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด (ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ง) เมื่อทรัสตีหรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ 5) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด 6) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่ออกหุ้นดังนี้ ■ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ (1) ถึงข้อ (6) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอดๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย ■ การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ (1) ถึงข้อ (6) โดยอนุโลม (ข) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ ■ ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม ■ ในกรณีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนข้างต้นไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ค) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ในข้อ (ข) 7) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพยสินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุน ในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพยสินหลักของกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการ ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑในข้อ (6) โดยอนุโลม 2) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน จะต้องใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม และในกรณีหลักเกณฑ์ดังกล่าวไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและเปิดเผยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด ด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่การประเมินหรือสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	● ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสตีแล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้าย ของแต่ละไตรมาสนั้น พร้อมทั้งเปิดเผยรายงานดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ ● นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสตีตรวจสอบภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่หากวันทำการสุดท้ายของเดือนใดเป็นวันสิ้นไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิดังกล่าวให้ทรัสตีภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนนั้น เพื่อให้ทรัสตีทำการตรวจสอบอย่างน้อย 15 (สิบห้า) วันก่อนที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสตีแล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	(1) ให้ใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้ (ก) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล (ข) คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทิ้ง ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์ เงื่อนไขเพิ่มเติม: สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามข้อนี้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการหสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว
การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์	ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์โดยมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ 1) ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการให้มีการตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไป อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกันได้

หัวข้อ	รายละเอียด
	2) ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา 3) กรณีทรัสตีตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 1) แล้วพบว่า อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว 4) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์แล้วเสร็จ ให้ส่งสำเนาบันทึกตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสตีภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ 5) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากทรัสตีว่า อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว
การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	1) ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 2) ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการ ดังต่อไปนี้ (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว (2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย (3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย 3) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติของผู้ถือ

หัวข้อ	รายละเอียด
	หน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย
การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี	1) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 2) เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น 3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 2 (3) ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสตี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสตี พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี

หัวข้อ	รายละเอียด
	2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตี โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้ (1) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสตี ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสสี่ หากผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น (2) งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสตี ภายใน 2 (สอง)เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาสสี่ ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสี่ ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีขยายเป็น 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี (3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตี ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี (4) รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตี ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่ไม่เกิน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ ในการนำส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และงบการเงินประจำงวดรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วตาม ข้อ (1) และข้อ (2) นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกนำส่งตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการนำส่งเพื่อให้เป็นรูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ กรณีรายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ให้จัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้

หัวข้อ	รายละเอียด
	แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน 3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือน นับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตีภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการพัฒนานี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้ (1) ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา (2) ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย เมื่อกองทรัสต์พัฒนาทรัพย์สินหลักดังกล่าวแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาโดยระบุข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ 4) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า (1) เหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ต้องเลิกกองทรัสต์ (2) กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง (3) กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วน (4) กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์ หรือนโยบายการลงทุน (5) เหตุการณ์ที่สัญญานี้กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า ทั้งนี้ ในการรายงานเหตุการณ์ดังกล่าว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1) ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ได้แก่ ชื่อ อายุ วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ และจำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และชื่อทรัสตี

หัวข้อ	รายละเอียด
	(2) รายละเอียดของเหตุการณ์ เช่น วันที่เกิดเหตุการณ์ และสาเหตุที่ทำให้เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว เป็นต้น (3) แผนการแก้ไขผลกระทบอาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นเหตุการณ์ตามข้อ (1) ถึง (3) (4) ข้อมูลอื่นใดที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) 5) นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงในแต่ละรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว) 2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้ 3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 4) การพิจารณาจ่ายประโยชนต์อบแทนใหแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด 5) หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้
การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	1) การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

หัวข้อ	รายละเอียด
	2) เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้ (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) การกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (3) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (5) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (6) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสตี (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์) (8) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์) (9) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (10) การเลิกกองทรัสต์ (11) กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น (12) กรณีอื่นใดที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ (หากมี) โดยจะไม่มีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วทรัสต์ของกองทรัสต์อีก 3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมอย่างน้อยดังต่อไปนี้ (1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ (2) การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นในกรณีดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ก) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสตีเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสตี ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว (ค) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว 4) โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สัญญานี้กำหนด 5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรสต์ และ/หรือ ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสตี แล้วแต่กรณี ให้ทรัสตีดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในสัญญานี้โดยอนุโลม และทรัสตีมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง 6) การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2) (ก) การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ

หัวข้อ	รายละเอียด
	ตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2) (ก) ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญานี้ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสตีนำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีมีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) 7) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา 8) เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ (ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (8) การเลิกกองทรัสต์ อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ
การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	● การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสตี หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และอัตราตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี และจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ เพราะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ● ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณีกำหนดและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	● ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ (1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว (2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ
สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสตี	1) ทรัสตีมีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และทรัสตีมีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555 2) ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี ให้ทรัสตีงดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. 3) ทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน ดังนี้ (1) ทรัสตีต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสตีอาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตามข้อ (2) หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ (2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) ในกรณีที่ทรัสตีมีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว (ข) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มิใช่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม 4) ทรัสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น 5) ทรัสตีมีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด 6) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสตีเข้าจัดการกองทรัสต์ไปก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ 7) ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี หากทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญานี้ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ในการนี้แม้ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสตียังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่

หัวข้อ	รายละเอียด
	กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง 8) ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใด ๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว ในกรณีเช่นว่าให้กองทรัสต์โดยทรัสตีมีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง 9) ในกรณีที่ทรัสตีประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสตีและกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสตีจะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
การจำกัดความรับผิดของทรัสตีและการชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสตี	● ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสตีได้กระทำในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจากหรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสตีจะต้องรับผิดต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดใช้ค่าเสียหายที่ทรัสตีจะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสตีไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์ กำหนดไว้โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสตีจะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้ ● ทรัสตีไม่ต้องรับผิดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของทรัสตี (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมีผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่นอกจากนี้ ทรัสตีไม่ต้องรับผิดในกรณีที่ทรัสตีไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสตี รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้
การแต่งตั้ง เงื่อนไข และวิธีการเปลี่ยน แปลงและค่าตอบแทนของทรัสตี	1) การแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ให้กระทำได้โดยอาศัยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ว่าด้วยเรื่องการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 2) ทรัสตีจะพ้นสภาพจากการเป็นทรัสตีเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ (1) ทรัสตีลาออกจากการเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ (2) ทรัสตีถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล (3) ทรัสตีเลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี

หัวข้อ	รายละเอียด
	(4) ทรัสตีจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการกองทรัสต์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และทรัสตีไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดีคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทรัสตี (5) ทรัสตีหยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีเป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี (6) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสตี เมื่อปรากฏว่าทรัสตีมิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ (7) ทรัสตีไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี 3) การเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญานี้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญานี้ต้องเลิกไป ทั้งนี้ เมื่อทรัสตีรายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสตีรายเดิม ทรัสตีรายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสตีรายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดต่อความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสตีรายเดิม 4) ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสตีให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ความเป็นอิสระของทรัสตีและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสตี	● ทรัสตีต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ● หากทรัสตีมีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสตีขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสตีของกองทรัสต์มิได้ ● ทรัสตีจะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสตีขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	(1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ สร. 27/2557 ● ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสตีต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ (1) ทรัสตีต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม (2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสตีไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีซึ่งอาจทำให้ทรัสตีไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น
ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์	● ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ● ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว ● มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้และความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

หัวข้อ	รายละเอียด
	● ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะกำหนด
การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์	1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังนี้ (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินหลัก จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมได้เมื่อเกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญกับทรัพย์สินหลัก เป็นต้น และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ (ข) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช .29/2555 (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

หัวข้อ	รายละเอียด
	(5) ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555 2) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 1 (1), ข้อ 1 (2) (ข), ข้อ 1 (2) (ค), ข้อ 1 (3), ข้อ 1 (4) หรือ ข้อ 1 (5) ให้ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสตีขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตาม ข้อ 1 (2) (ก) ให้ทรัสตีเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตาม ข้อ 1 (2) (ก) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร 3) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์	● การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปใน

หัวข้อ	รายละเอียด
	ลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555 (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	● ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ● ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (4) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่น ๆ (ก) ค่าธรรมเนียมในการจดแจ้งการจำนำหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสตี และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (ข) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่งจะเรียกเก็บตามจริง
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	● การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ● การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	• การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ • ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ • การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีอื่น ๆ โดยทั่วไป 1) หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญและทรัสตีไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้ทรัสตีมีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์ 2) กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงหลักเกณฑ์และกระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ตามที่เห็นสมควร โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในสัญญาดังกล่าวได้โดยไม่จำต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และ ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี
การเลิกกองทรัสต์	- ทรัสตีจะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	(1) เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย (2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว (3) กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสตีไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสตีได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสตีขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์ (4) เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสตีแต่มิอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่แล้วแต่มิอาจแต่งตั้งได้ (5) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (6) กรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์ (7) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

9.3 ช่องทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี

9.4 ผู้จัดการกองทรัสต์

9.4.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด มีดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
เลขทะเบียนบริษัท	0105560165432
โทรศัพท์	02-318-5514-5
โทรสาร	02-318-3490-1
Website	www.sstrm.co.th
Email	info@sstrm.co.th
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100.00 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
รายชื่อกรรมการ	1. นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ 2. นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา 3. นางสุรางค์ จันทรสถาพร
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ และ นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

ที่มา: ข้อมูลจาก บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

9.4.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

9.4.2.1 รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	149,998	99.999
2.	นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	1	0.001
3.	นางสุรางค์ จันทรสถาพร	1	0.001
	รวม	**150,000**	**100.00**

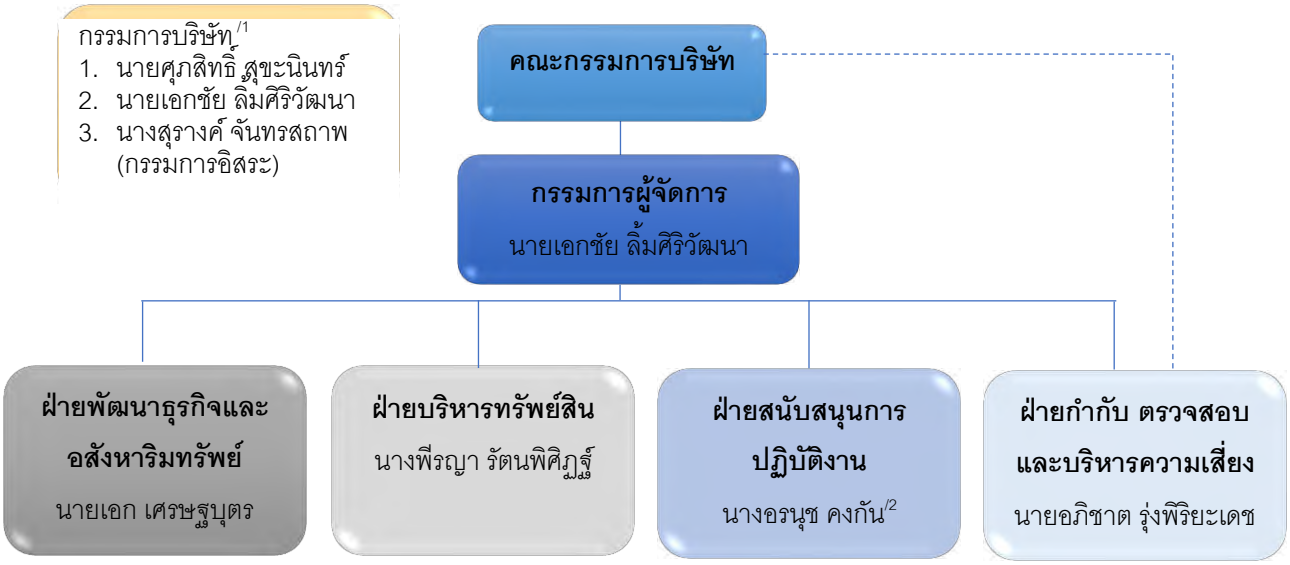
9.4.2.2 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีผู้แทนเข้ามาเป็นกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งได้จัดส่งบุคลากรเข้าปฏิบัติงานแทนในฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน ซึ่งถือเป็นฝ่ายงานหลักของผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากอยู่ระหว่างสรรหาบุคลากรในตำแหน่งงานดังกล่าว

9.4.3 โครงสร้างการจัดการ

9.4.3.1 โครงสร้างบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท กรรมการผู้จัดการ และฝ่ายงานต่าง ๆ ดังนี้



หมายเหตุ: /1 กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท 2 ท่าน ได้แก่ ลำดับ 1. และ 2. และยกเลิกตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2564

/2 ได้รับการแต่งตั้ง (ชั่วคราว) เป็นผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2561

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ SSTRT และผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ จะต้องไม่ดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

9.4.3.2 รายชื่อคณะกรรมการบริษัทฯ

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

ชื่อ	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ ประธานกรรมการ	ปริญญาตรี บริหารธุรกิจการตลาด มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต การตลาด การเงิน และธุรกิจระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัยไมอามี ประเทศสหรัฐอเมริกา	กรรมการบริษัท /ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ บมจ. ทรัพย์ศรีไทย กรรมการบริหาร บจ. รวมศุภกิจ กรรมการ บจ. เอส เอส ที คลังสินค้า ประธานกรรมการบริหาร บมจ. มัด แอนด์ ฮาวด์ ประธานกรรมการ บจ. เอบีพี คาเฟ (ประเทศไทย) ประธานกรรมการ บจ. โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย)

ชื่อ	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
	Director Accreditation Program (50/2006) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	กรรมการ บจ. โกลเด้น สกู๊ป กรรมการ บจ. เกรฮาวด์ กรรมการ บจ. เกรฮาวด์ คาเฟ่ กรรมการ บจ. ทินบารอน กรรมการ Mudman International Limited
นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ	บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยราชภัฏราชนครินทร์	โรงแรมวิสมายา สุวรรณภูมิ บริษัท รวมศุภกิจ จำกัด ตำแหน่ง ผู้จัดการทั่วไป (2556 - ก.ย. 2560)
นางสุรางค์ จันทรสถาพร กรรมการอิสระ	บริหารธุรกิจบัณฑิต แขนงวิชาบริหารธุรกิจ วิชาเอก การตลาด มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาบริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต วิชาเอกธุรกิจระหว่างประเทศ University of Hartford	ผู้จัดการทั่วไป ฝ่ายการจัดการการขนส่งสินค้า บริษัท หยัง กี้ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด
นายเอก เศรษฐบุตร ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิชาเอกการจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ บริหารธุรกิจบัณฑิต แขนงวิชาบริหารธุรกิจ วิชาเอกการตลาด มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	บริษัท รวมศุภกิจ จำกัด ตำแหน่ง ผู้จัดการทั่วไป (2554 - ก.ย. 2560)
นางพีรญา รัตนพิศิฏฐ์ ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน	นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายคลังเอกสาร สายงานการตลาด (2556 - ก.ย. 2560)
นายอภิชาต รุ่งพิริยะเดช ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง	วิทยาศาสตร์บัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายคลังสินค้า (2559 - ก.ย. 2560)

ชื่อ	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ทำงาน
	วิชาเอกบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	
นางอรนุช คงกัน ผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	ปริญญาโท สาขาการจัดการ Hawaii Pacific University	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตำแหน่ง รองผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ (2560 – ปัจจุบัน)

9.4.3.3 บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ

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

โดยคณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

9.4.3.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อบริษัทฯ

1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
3) รายงานผลประกอบการของบริษัท ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
4) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน

5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมิได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
6) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัท แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
8) ให้ความเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริษัทเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

9.4.3.5 หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์

1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
2) พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4) พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
5) พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่างๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
6) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี และบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
9) พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
10) พิจารณาอนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
11) พิจารณาอนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
13) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี
14) พิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
16) พิจารณาอนุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
17) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
18) พิจารณาอนุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

19) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
20) พิจารณาอนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

9.4.3.6 บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัท อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบกับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

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

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

   ทั้งนี้ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3.00 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ 20.00 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือ

หุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ (4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

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

9.4.3.7 การสรรหากรรมการและกรรมการอิสระ

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

9.4.3.8 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

9.4.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสตีโดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

9.4.4.1 หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัท

1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัท ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท
5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัท มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

9.4.4.2 หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

1) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสตี หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจโดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่างๆ ให้แก่ ทรัสตี และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

9.4.4.3 หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย

3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

9.4.4.4 หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

1) ประสานงานกับทรัสตี หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตี เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสตี ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสตี
5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

9.4.4.5 การให้ความร่วมมือแก่ทรัสตี

1) บริษัทมีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายในและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสตีประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด บริษัทจะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของ

อสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสตีร้องขอ เพื่อให้ทรัสตีสามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าบริษัทไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2) ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสตีจำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัท หรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทรัสตีสามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ บริษัทและทรัสตีต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่างๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่บริษัทต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสตี ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

9.4.5 *การบริหารการจัดการ*

9.4.5.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุมติดตามและดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1) กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของบริษัท
2) พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของบริษัท
4) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัท และประเมินผลงานบุคลากรของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
5) พิจารณาอนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และการดำเนินงานของกองทรัสต์
6) พิจารณาอนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

7) เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงากำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
9) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
10) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัท ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

9.4.5.2 การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

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

<u>ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์</u>

1) จัดทำโครงสร้างเงินทุนและการจัดหาเงินทุน
2) พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัทด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
4) พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัท

5) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด

<u>ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน</u>

1) จัดให้มีการสรรหา คัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมทั้งควบคุม ตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ว่าจ้างให้บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง และประเมินผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปี
2) ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้องและควบคุมดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
3) ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
4) จัดทำทะเบียนทรัพย์สินและควบคุมดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์

<u>ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง</u>

1) ให้ความรู้คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่างๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
2) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
3) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัท และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
4) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
5) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท

6) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และตรวจสอบ กำกับ ดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเพื่อให้การปฏิบัติงานของบุคลากรและฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
7) ดำเนินการให้มีการตรวจสอบภายใน ทั้งในระดับทรัพย์สิน และในระดับกองทรัสต์ เป็นรายปีหรือเมื่อกรรมการอิสระเห็นสมควร เพื่อตรวจสอบและสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์
8) ประสานงานกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการจัดการกับข้อพิพาท

<u>ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน</u>

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

9.4.6 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

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

9.4.6.1 ขั้นตอนในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์จัดทำการคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน ภายใต้แผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุน รวมถึงความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้งรายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และเมื่อกรรมการผู้จัดการพิจารณาว่ามีความเหมาะสมน่าลงทุน และสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้น ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาคัดกรองทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โดยหากเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ จัดเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง

(1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.

(2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.

1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ บริษัท และทรัสตีได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์

2) หากได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท บริษัทจะมีการจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อมาดำเนินการศึกษาในประเด็นต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน และประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่างๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้อง และเพียงพอ

3) เมื่อพิจารณาข้อมูลผลการศึกษาเชิงลึกตามข้างต้นแล้ว และฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาข้อมูลก่อนการดำเนินการตามกระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสตีว่าการลงทุน และ/หรือได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9.4.6.2 กระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม

เมื่อฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) เสร็จสิ้นแล้ว และคณะกรรมการบริษัท เห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1.1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการส่งรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้นให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

(2) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย

1.2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุนในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

1.3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้

(1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

(3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

(4) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

1.4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม

2) นอกจากนี้ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) บริษัทจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1) ในด้านสาระของรายการพิจารณาว่าเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

(1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

(3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

(4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัท

ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

ข. พิจารณาเสนอขออนุมัติตามขนาดรายการดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ
- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว

(2) กรณีเจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัท เมื่อพิจารณาขนาดรายการและดำเนินการตามข้อ (1) ข้างต้นแล้ว จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้เพิ่มเติมด้วย

ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

ข. พิจารณาเสนอขออนุมัติตามขนาดรายการดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ
- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท ตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) สุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ บริษัท จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง
- ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว
- ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร.26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

9.4.6.3 การจัดหาผลประโยชน์ และกระบวนการในการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์

เมื่อกองทรัสต์ได้เริ่มดำเนินการแล้ว ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

<u>ขั้นตอนในการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</u> เป็นไปดังนี้

1) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะเสนอแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติตามขั้นตอนในการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อขอความเห็นชอบ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่ออนุมัติ ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าว จะพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย ดังต่อไปนี้
   - การวิเคราะห์จุดเด่นและจุดด้อยของอสังหาริมทรัพย์ในแง่การจัดหาประโยชน์ การประเมินผลการจัดหาผลประโยชน์ในอดีต และติดตามข้อมูลตลาด เพื่อกำหนดแผนการจัดหาผลประโยชน์ที่เหมาะสม และสามารถแข่งขันกับคู่แข่ง รวมถึงรักษาและขยายฐานลูกค้า
   - การพิจารณาและคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่มีความเหมาะสมที่สุดในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยนำข้อมูลที่วิเคราะห์และประเมินตามข้อ 1) เป็นมาใช้ประกอบการพิจารณาประกอบกับข้อเสนอในการให้ผลประโยชน์ตอบแทน ซึ่งรวมถึง ค่าเช่า ค่าประกัน ข้อเสนอในการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สิน
   - การกำหนดแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อรักษามาตรฐานคุณภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่สามารถจัดหาประโยชน์ได้ตามแผนการดำเนินงาน
2) เมื่อได้รับความเห็นชอบในกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ กรรมการผู้จัดการและฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะดำเนินการกำกับดูแล ติดตามการปฏิบัติงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ กำหนด เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
3) เมื่อบริษัทฯ เริ่มดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แล้ว ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะนำผลสรุปการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อรับทราบ และเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อรับทราบในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกไตรมาส เพื่อติดตามการดำเนินการตามการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเพื่อวางมาตรการป้องกันและแก้ไข และรายงานต่อทรัสตีเพื่อรับทราบ

9.4.6.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ (Outsource)

บริษัทฯ อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการให้มีการตรวจสอบภายในซึ่งขึ้นตรงต่อกรรมการอิสระ โดยเป็นผู้ที่มีความเป็นอิสระและถูกแยกออกจากฝ่ายงานต่างๆ และมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและประเมินระบบการปฏิบัติงานภายในของบริษัทฯ และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ เพื่อให้มีระบบควบคุมภายในที่ดี โดยมีการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้

1) ประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของการควบคุมภายใน การกำกับดูแลกิจการที่ดี และการบริหารความเสี่ยง
2) ความถูกต้องเชื่อถือได้ของข้อมูลทางการเงิน และไม่ใช่ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
3) การตรวจสอบระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
4) ความเพียงพอ และประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนงานสนับสนุนต่าง ๆ เช่น งานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และกฎหมาย เป็นต้น โดยให้ถือปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เช่นเดียวกันกับพนักงานภายในบริษัทฯ อาทิเช่น ในเรื่องการเข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ รวมทั้งให้รับทราบถึงนโยบายของบริษัทฯ กฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน

9.4.7 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังต่อไปนี้

1) กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำทรัพย์สินหลักให้เช่าแก่ผู้เช่าเหมา เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทรัสต์
2) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี
3) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์
4) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักและการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลัก
5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำหรือมอบหมายให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Insurance All Risk) โดยมีวงเงินประกันไม่น้อยกว่าราคาประเมินต้นทุนทดแทนที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Replacement Cost) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์

(เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึง โครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า ทรัพย์สินภายในสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น) คืนกลับในสภาพที่เหมาะสม และประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัท เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)

6) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
   - ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
   - ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
   - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
   - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

9.4.8 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัทเป็นสัดส่วนชัดเจน โดยกำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน และการป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ดังนี้

1) ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสารและจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยต้องมีการจัดทำบัญชีและจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้
   - การจัดตั้งกองทรัสต์ หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
   - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
   - การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
   - การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
   - การดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก
2) จัดให้มีระบบ Chinese Wall เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ได้แก่
   1) กำหนดบุคคลที่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและรับทราบข้อมูลภายใน (Access Person) ได้แก่
      1.1) บุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาหรือตัดสินใจลงทุน และ/หรือ วิเคราะห์ และ/หรือเสนอแนะเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1.2) บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้าถึงข้อมูลภายในที่ไม่ได้เปิดเผยเป็นการทั่วไป เช่น ข้อมูลทางการเงิน การดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาท เป็นต้น

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงจะดำเนินการปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบันทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน

2) บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) อาจเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน หรือบุคคลอื่นจากภายนอก โดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงจะกำหนดให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของบริษัท โดยเคร่งครัดและอนุญาตให้เข้าถึงได้เฉพาะข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้ปฏิบัติงาน โดยไม่มีลักษณะงานหรือตำแหน่งงานที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.1) บริษัทจะจัดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) มีรหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และสถานที่จัดเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของตนแยกต่างหากจากกัน

2.2) บริษัทจะจัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ และบริษัทจะควบคุมมิให้มีการรั่วไหลของข้อมูลสำหรับข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสาร

3) คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัท พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รายงานให้ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงทราบถึงการถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัท บริหารจัดการที่ตนเองและบุคคลที่เกี่ยวข้องถืออยู่ โดยแจ้งปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันต่อบริษัท ทุกสิ้นไตรมาส ทั้งนี้ ห้ามคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัท พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลนั้นที่ได้รับทราบหรืออาจได้รับทราบข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ทำการซื้อขายหุ้นหรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัท บริหารจัดการไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผ่านนายหน้า ในขณะที่ยังครอบครองข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนอยู่ ในการนี้ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงอาจดำเนินการสุ่มตรวจประวัติการซื้อขายหลักทรัพย์ของบุคคลดังกล่าว และผู้ฝ่าฝืนจะถูกลงโทษทางวินัยตามนโยบายของบริษัท

4) แนวทางดำเนินการ เพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืน ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางดำเนินการสำหรับกรณีข้างต้นดังนี้

1) รวบรวม และประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่จะต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ซึ่งในเบื้องต้นได้แก่ หลักทรัพย์ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทบริหารจัดการ รวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่หลักทรัพย์ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

2) ประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทรับทราบถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว (Blackout Period) ในกรณีที่บริษัทจะมีการเปิดเผยข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ตามกำหนดระยะเวลาที่ต้องเปิดเผย เช่น การเปิดเผยงบการเงินของกองทรัสต์ หรือระหว่างที่บริษัทอยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวยังไม่ถูก

เปิดเผยต่อสาธารณะ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์จะเข้าทำรายการที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราว เช่น การเข้าลงทุนในสินทรัพย์ใหม่ จะไม่มีการประกาศระยะเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ (Blackout Period) ดังกล่าว เพื่อมิให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องทราบว่าจะมีการเข้าทำรายการ

3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน จะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามข้อ 1) ข้างต้นของตนเอง รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง ตามแบบแจ้งข้อมูลการถือครองของหลักทรัพย์ของบริษัท เมื่อเริ่มเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท และรายงานให้ทราบทุกครั้งเมื่อสิ้นไตรมาส
4) ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง อาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขายเพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่บริษัทมีโอกาสได้รับข้อมูลภายในของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้นๆ
5) ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง จะมีมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัท รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์

9.4.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee)
อัตราร้อยละ 0.40 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) แต่ไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาทต่อปี (จากที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์) โดยทรัสตีตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายครึ่งปี
2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ค่าธรรมเนียมในการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ (Acquisition/Disposal Fee)	
กรณีได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์
กรณีได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบุคคลอื่น	ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์
กรณีจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์

9.4.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

บริษัทโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงจะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนทราบอย่างเป็นธรรมถึงส่วนได้เสีย หรือการได้รับประโยชน์ของบริษัท และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ตามลักษณะดังนี้

1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรม ได้แก่ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์
2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน หรือตามกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้อง

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

	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาที่ต้องเปิดเผย
การรายงานข้อมูลตามรอบระยะเวลาบัญชี	มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
	- งบการเงินรายไตรมาส (สอบทาน) - งบการเงินประจำปี (ตรวจสอบ) - รายงานวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis)	- ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว - ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี - จัดส่งพร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน เมื่อรายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความเตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20
	รายงานความคืบหน้าโครงการลงทุน - กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่แล้วเสร็จ - กรณีแก้ไขการลงทุนในทรัพย์สินหลัก	ภายใน 30 วัน นับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือน นำส่งพร้อมงบการเงินรายไตรมาส
	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	ภายใน 3 เดือน นับแต่สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
	รายงานประจำปี	ภายใน 4 เดือน นับแต่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงานต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหน่วย โดยส่งให้ผู้ถือหน่วยไปพร้อมกับการจัดส่งหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี
การรายงานข้อมูลตามเหตุการณ์	ข้อมูลที่ส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์	เปิดเผยทันที
	ข้อมูลที่ควรเปิดเผย	เปิดเผยภายใน 3 วันทำการ

	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาที่ต้องเปิดเผย
	ข้อมูลที่เป็นหลักฐานอ้างอิง	นำส่งภายใน 14 วัน นับแต่เกิดเหตุการณ์

ช่องทางการเปิดเผยข้อมูล

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

9.4.11 *การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์*

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
2) การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

   (1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

   (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสตีเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสตี ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

   (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

<u>การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</u>

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่ำดังนี้

1) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย

2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

(1) 14 วันในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(2) 7 วันในกรณีอื่นนอกจาก (1)

3) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสตี แล้วแต่กรณี ให้ทรัสตีดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของหัวข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสตีมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง
ทั้งนี้ ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

<u>องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</u>

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

<u>วิธีการนับคะแนนเสียง</u>

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

<u>มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์</u>

1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
   (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
   (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000.00 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
(6) การเปลี่ยนแปลงทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์
(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
(8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

9.4.12 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

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

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

(5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555

2) วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ (ไม่รวมถึงกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์) ให้ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสตีขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนดไว้ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ ให้ทรัสตีเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อดังกล่าว และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสตีบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีไม่ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยเหตุตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(3) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

3) การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสตีทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสตีในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสตียังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9.4.13 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ในปัจจุบัน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด

9.5 ทรัสตี

9.5.1 ข้อมูลทั่วไป

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

9.5.2 โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

ผู้ถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด 10 อันดับแรก มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)/1	10,426,905	99.30
2	นายวอง ไซ ฮัง	25,000	0.24
3	นางสาวจันทร์เพ็ญ ชูวงษ์	11,381	0.11
4	นางสาวพรอุมา เทวาหุดี	9,041	0.09
5	นางสาวอรนุช อัศวปรีชา	6,919	0.07
6	นางสาวเบญจมาศ สุริยาเดช	6,028	0.06
7	นางสาวสะการะ ชาติสุทธิพันธุ์	3,254	0.03
8	นายสุนทร ธรรมเสตุ	3,165	0.03
9	นางสาวเปลวฟ้า กิจรุ่งเรืองศรี	3,108	0.03
10	นายธวัชชัย อรุณรัตนากร	1,830	0.02
	รวม	**10,496,631**	**99.97**

หมายเหตุ: /1 KGI Asia (Holdings) Pte. Ltd. เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยตรงของบริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นในบริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 34.97 โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลทั่วไปของบริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th

9.5.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสตี

ทรัสตีต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม มีการบริหารจัดการและควบคุมดูแล การปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ ตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันนั้นพึงกระทำเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันดังต่อไปนี้

1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสตีดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
   (1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
   (2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ 1(1) ข้างต้น ให้ทรัสตีดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

2) ทรัสตีตกลงมอบหมายการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลักให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

3) ทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสตี ในกรณีทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

4) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 3 ข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเอง ให้สันนิษฐานว่า
   (1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
   (2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสตี
   (3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
   (4) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

5) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 3 ข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

6) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตีในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสตี ทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
   (1) การทำธุรกรรมที่มิใช่เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสตี
   (2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

(3) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุน รวมถึงการติดต่อประสานงาน การให้ข้อมูล การยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียน รายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมายดำเนินการได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมายดังกล่าวอาจมอบอำนาจช่วงให้บุคคลอื่นรับดำเนินการดังกล่าวได้โดยเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(4) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(5) เมื่อทรัสตีมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว นอกเหนือจากเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กข. 1/2553

(6) ในการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- การดำเนินการของทรัสตีเมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

7) ทรัสตีมีหน้าที่ในการตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

8) ทรัสตีมีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสตีต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสตีคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์

9) ทรัสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
10) ห้ามมิให้ทรัสตีนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสตี อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
11) ในกรณีที่ทรัสตีเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสตีแจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี
12) ทรัสตีมีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสตีมีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
13) ทรัสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
14) ทรัสตีมีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสตีจะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าวตลอดจนการดำเนินการของทรัสตีในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
15) ทรัสตีมีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
16) ทรัสตีมีหน้าที่แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรัสตี โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมิใช่กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสตี
17) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้
    (1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

(2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิมและการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

(3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

(6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสตีอาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(7) ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินสมควร ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป

ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีมีหน้าที่ ดังนี้

- รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

(8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสตีเข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้ง

ทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์

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

9.5.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ของทรัสตี

อัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) แต่ไม่ต่ำกว่า 5 ล้านบาทต่อปี (จากที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์) โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ SSTRT เป็นรายครึ่งปี

9.6 ข้อมูลของบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

9.6.1 ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

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

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี มีดังนี้

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)	365,000
ค่าบริการอื่น (Non-audit Fee)	-

9.6.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

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

9.6.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

ชื่อบริษัท	1. บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ที่ตั้งบริษัท	เลขที่ 25 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไว.ดับเบิ้ลยู.ซี.เอ ชั้น 31 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์	02-286-8899

ชื่อบริษัท	2. บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จ ากัด
ที่ตั้งบริษัท	33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ทาวเวอร์ เอ ชั้น 31 ห้องเลขที่ ทีเอ็นเอ 01-04 ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	02-643-8223

9.6.4 ที่ปรึกษาของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สิน สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

1. ที่ปรึกษาทางการเงิน

ชื่อบริษัท	บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด
ที่ตั้งบริษัท	170/30 อาคารโอเชี่ยนทาวเวอร์ 1 ชั้น 11 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	02-661-8803

2. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ชื่อบริษัท	บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งบริษัท	888/150, มหาทุน พลาซ่า, ชั้น 15, เพลินจิต, ลุมพินี, ปทุมวัน, กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-651-4447

3. ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อบริษัท	บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
ที่ตั้งบริษัท	57, ปาร์ค เวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์, ชั้น 16, ห้อง 1609-1610, วิทยุ, ลุมพินี, ปทุมวัน, กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-108-2344

10. ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

10.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน)
1.	ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
2.	ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (ถ้ามี)
3.	ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (ถ้ามี)
4.	ค่าธรรมเนียมประเภทอื่น	
4.1	ค่าธรรมเนียมในการจดแจ้งการจำนำหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่ทรัสตี และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
4.2	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ	ตามอัตราที่จ่ายจริง

หมายเหตุ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ข้างต้น เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่งจะเรียกเก็บตามจริง

10.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1.	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	รายครึ่งปี

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
2.	ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition/Disposal Fee)		
	(1) กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์	ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน
	(2) กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น	ไม่เกิน ร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์	ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน
	(3) กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์	ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน
3.	ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	รายครึ่งปี
4.	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	จ่ายตามจริง	รายปี
5.	ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	จ่ายตามจริง	รายปี
6.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	จ่ายตามจริง	รายปี
7.	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	จ่ายตามจริง	
8.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	จ่ายตามจริง	รายปี หรือเมื่อเกิดรายการ
9.	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกฎหมายหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน (หากมี)	จ่ายตามจริง	
10.	ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร (หากมี)	จ่ายตามจริง	
11.	ค่าใช้จ่ายในการดูแล บริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and	จ่ายตามจริง	

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	Maintenance) ค่าปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดูแลบำรุงรักษาและบริหารจัดการที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน (ถ้ามี)		
12.	ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์	จ่ายตามจริง	
13.	ค่าเบี้ยประกันภัย	จ่ายตามจริง	
14.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	จ่ายตามจริง	
15.	ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และ ค่าใช้จ่ายในจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปลและจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม รายงานการประชุม รายงานประจำปี หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่ต้องจัดทำขึ้นให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่าง ๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการลงประกาศหนังสือพิมพ์	จ่ายตามจริง	
16.	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์	จ่ายตามจริง	
17.	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าส่งข้อความ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นใดถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการจัดทำรายงานและการดำเนินการติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์และการจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานข้างต้น เป็นต้น	จ่ายตามจริง	

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
18.	ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการดังกล่าว	จ่ายตามจริง	
19.	ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสตีที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.รวมถึงค่าทีปรึกษาทางกฎหมายในการให้คำแนะนำที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารและรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านช่องทางต่างๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทวงถามและเอกสารทางกฎหมายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ การจัดเตรียม แก้ไข เพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่างๆ ของกองทรัสต์ รวมถึง สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
20.	ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลอดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
21.	ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	จ่ายตามจริง	

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
22.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตีอันประกอบด้วย		
	(1) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และทรัสตีในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต.	จ่ายตามจริง	
	(2) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการชำระบัญชี เลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตี	จ่ายตามจริง	
	(3) ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ การดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมตลอดจนการบริหารทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก	จ่ายตามจริง	
	(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการดำเนินงานของกองทรัสต์	จ่ายตามจริง	
	(5) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์กองทรัสต์และค่าเว็บไซต์	จ่ายตามจริง	
	(6) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่า	จ่ายตามจริง	
23.	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการระดมทุน หรือการออกตราสารหนี้ หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน		
	(1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	
	(2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เช่น กรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	(3) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ	จ่ายตามจริง	
	(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	จ่ายตามจริง	
	(5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	จ่ายตามจริง	
	(6) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในกรณีที่มีการระดมทุนหรือการออกตราสารหนี้	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า	
	(7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการสนับสนุนการขายหน่วยทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
	(8) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่นค่าธรรมเนียมการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าใช้จ่ายในจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
	(9) ค่าธรรมเนียมตัวแทนหรือนายหน้า (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิในทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์	จ่ายตามจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สิน	
	(10) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่ายโอนทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	จ่ายตามจริง	

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	(11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
	(12) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงินค่าจองซื้อ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
	(13) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จ่ายตามจริง	

11. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการที่กองทรัสต์ จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยพิจารณาและปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT จะมีรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี โดยมีรายละเอียดของการทำธุรกรรมดังกล่าวดังต่อไปนี้

11.1 รายชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี

รายชื่อ	ความสัมพันธ์
บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด หรือ SSTRM	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ SST โดย SST ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละประมาณ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ SSTRM
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SST	- เป็นหนึ่งในผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดย SST ถือหน่วยคิดเป็นร้อยละประมาณ 12.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2565) - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSTRM โดย SST ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละประมาณ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ SSTRM - เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ ทั้งในปัจจุบันและภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - เจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ ซึ่งได้แก่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน คลังเอกสารหมายเลข 36 - 39 (จำนวน 4 อาคาร) งานระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ ของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) และจะเป็นผู้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด หรือ ONEAM	- เป็นทรัสตีของกองทรัสต์

11.2 รายการระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความสมเหตุสมผลด้านราคาและเงื่อนไข
SST	กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวจาก SST ในราคารวมไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	- SST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จึงทำให้สะดวกต่อการบริหารจัดการร่วมกับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์	- กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในราคารวมไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) โดยในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ SSTRT จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วมีความเห็นเกี่ยวกับการเข้าลงทุนและความสมเหตุสมผลของมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบ

นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความสมเหตุสมผลด้านราคาและเงื่อนไข
			สาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการพัฒนาและบริหารจากผู้ที่มีประสบการณ์ และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้น และทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า อีกทั้ง รายการดังกล่าวยังเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 203,000,000 บาท (สองร้อยสามล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 6.40 (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.2 3) (ข) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ)

<table>
<tr><th>นิติบุคคล
ที่อาจมีความขัดแย้ง</th><th>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</th><th>ความจำเป็น
และความสมเหตุสมผลของรายการ</th><th>ความสมเหตุสมผลด้านราคาและเงื่อนไข</th></tr>
<tr>
<td>SST</td>
<td>ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินไปให้ SST เช่าเหมา โดยค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ จะได้รับตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คิดเป็นระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดของการชำระค่าเช่าคงที่ ดังนี้
<table>
<tr><th>ระยะเวลาการเช่าในช่วงปีที่</th><th>ค่าเช่าต่อปี (ล้านบาท)</th></tr>
<tr><td>1-3</td><td>17.50</td></tr>
<tr><td>4-6</td><td>18.00</td></tr>
<tr><td>7-9</td><td>18.50</td></tr>
<tr><td>10</td><td>19.00</td></tr>
<tr><td>รวม</td><td>181.00</td></tr>
</table>
</td>
<td>- SST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จึงทำให้สะดวกต่อการบริหารจัดการร่วมกับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์
- การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เพื่อนำออกให้เช่าแก่ผู้เช่า คือ SST มีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก SST มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและคลังเอกสาร และเป็นผู้เชี่ยวชาญและมีความเข้าใจในตัวทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี อีกทั้ง SST ได้เป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งกองทุนรวม SSTSS และกองทุนรวม SSTPF จนถึงปัจจุบัน
- กองทรัสต์ จะได้ประโยชน์จากการได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</td>
<td>- ค่าเช่าที่กองทรัสต์ ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่เทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน หรือเป็นอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่และการให้บริการในลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่คิดกับผู้เช่ารายอื่น (ราคาตลาด) นอกจากนี้ค่าเช่าดังกล่าวคำนึงถึงศักยภาพเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สินจากการเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ในอุตสาหกรรมเดียวกัน และอัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ</td>
</tr>
<tr>
<td>SSTRM</td>
<td>กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง SSTRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อทำ</td>
<td>- ผู้ยื่นขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการ</td>
<td>- SSTRM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการ</td>
</tr>
</table>

นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความสมเหตุสมผลด้านราคาและเงื่อนไข
	หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์	ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 - กรรมการและผู้บริหารของ SSTRM เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุนและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นอย่างดี ดังนั้น SSTRM จึงมีความเหมาะสมที่จะทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ - SSTRM เป็นบริษัทย่อยของ SST โดยมี SST เป็นผู้ถือหุ้นประมาณร้อยละ 99.99 โดย SST มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจคลังเอกสาร รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินหลัก เป็นอย่างดี ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการทำหน้าที่ของ SSTRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เป็นอย่างดี	กองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3,500,000 บาทต่อปี - ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่มและไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์ - โดยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น

11.3 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1) ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2) ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้
   ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
   ข) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
   ค) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
   ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
3) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

11.4 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความสมเหตุสมผลด้านราคาและเงื่อนไข
ONEAM	ONEAM ได้เข้าเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ เพื่อกำกับและดูแลการดำเนินงานของกองทรัสต์	ONEAM เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทธุรกิจหลัก จึงมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี นอกจากนี้ ONEAM ยังมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นอย่างดี เนื่องจาก ONEAM เป็นผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวม SSTSS ก่อนการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์	- ONEAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสตีในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 4,000,000 บาทต่อปี - โดยค่าธรรมเนียมทรัสตีนั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของทรัสตีอื่นของกองทรัสต์ประเภทเดียวกัน

11.5 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสตีหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี

1) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีจะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้
   ก) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี
   ข) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
2) เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
   ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
   ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
   ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 13.2.3 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ส่วนที่ 2.3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

12. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ และการวิเคราะห์คำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

12.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

12.1.1 ผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีสำหรับกองทรัสต์ สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
งบการเงินที่สอบทานแล้ว สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
งบการเงินที่สอบทานแล้ว สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

12.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ความเห็นของผู้สอบบัญชีที่เปิดเผยในงบการเงินสามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินที่สอบทานแล้ว สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564	ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในสาระสำคัญจากการสอบทาน
งบการเงินที่สอบทานแล้ว สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในสาระสำคัญจากการสอบทาน

12.2 ตารางสรุปงบการเงิน

12.2.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม			30 กันยายน
	2562	2563	2564	2565
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,433.75	1,430.44	1,423.61	1,418.26
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0.82	0.83	17.85	22.91
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8.95	6.35	2.52	7.82
ลูกหนี้จากการให้เช่า	38.94	66.79	68.55	40.29
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.05	0.05	0.21	0.04
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	27.07	14.67	7.35	1.76
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	32.53	33.50	33.52	33.50
สินทรัพย์อื่น	3.18	0.57	0.96	0.81
รวมสินทรัพย์	**1,545.29**	**1,553.19**	**1,554.59**	**1,525.40**
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	28.24	10.53	9.57	3.71
เงินมัดจำค่าเช่า	32.50	33.50	33.50	33.50
เจ้าหนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	21.36	-	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	238.19	238.50	238.84	215.09
หนี้สินอื่น	0.10	0.05	0.23	2.79
รวมหนี้สิน	**320.39**	**282.59**	**282.14**	**255.09**
สินทรัพย์สุทธิ	**1,224.90**	**1,270.61**	**1,272.45**	**1,780.49**
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	1,160.86	1,160.86	1,160.86	1,160.86
ส่วนเกินทุน	59.96	59.96	59.96	59.96
กำไรสะสม	4.08	49.79	51.63	49.49
สินทรัพย์สุทธิ	**1,224.90**	**1,270.61**	**1,272.45**	**1,270.31**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	7.8394	8.1318	8.1436	8.1299
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (ล้านหน่วย)	156.25	156.25	156.25	156.25

12.2.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	1 มกราคม - 31 ธันวาคม			1 มกราคม - 30 กันยายน	
	2562	2563	2564	2564	2565
รายได้					
รายได้ค่าเช่า	68.45	118.30	117.97	88.24	88.24
รายได้ดอกเบี้ย	0.04	0.02	0.02	0.01	0.01
รายได้อื่น	0.27	0.09	0.11	-	-
รวมรายได้	**68.76**	**118.41**	**118.11**	**88.25**	**88.25**
ค่าใช้จ่าย					
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	3.68	6.17	6.17	4.62	4.62
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	4.02	5.00	5.00	3.74	3.74
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.26	0.44	0.40	0.30	0.26
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.33	0.37	0.37	0.28	0.48
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	5.01	12.40	7.32	5.43	5.59
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.52	0.62	0.67	0.58	1.20
รวมค่าใช้จ่าย	**13.82**	**25.00**	**19.93**	**14.94**	**15.89**
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	**54.94**	**93.41**	**98.18**	**73.31**	**72.36**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน					
ต้นทุนทางการเงิน	9.96	10.15	9.07	6.78	6.74
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**44.98**	**83.26**	**89.11**	**66.53**	**65.62**
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน					
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.23	-	0.03	0.03	0.02
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(2.05)	(3.31)	(6.83)	(6.84)	(5.31)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	**(1.83)**	**(3.31)**	**(6.80)**	**(6.81)**	**(5.29)**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**43.15**	**79.96**	**82.31**	**59.72**	**60.33**

12.2.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	1 มกราคม - 31 ธันวาคม			1 มกราคม - 30 กันยายน	
	2562	2563	2564	2564	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	43.15	79.96	82.31	59.72	60.33
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน					
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1.15)	-	-	-	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(24.00)	-	(67.00)	(50.00)	(42.00)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	32.50	-	50.00	50.00	37.00
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	5.01	12.40	7.32	5.43	5.59
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่า	(3.45)	(27.85)	(1.76)	27.97	28.26
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.06	0.01	(0.17)	(0.14)	0.18
เงินสดจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	(4.42)	(18.03)	-	-	-
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	0.03	(0.97)	(0.02)	(0.01)	0.02
การลดลงในลูกหนี้อื่น	0.15	-	-	-	-
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(2.13)	2.61	(0.39)	(0.38)	0.15
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1.31	0.54	0.01	(2.90)	(2.98)
การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าเช่า	-	1.00	-	-	-
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	(0.08)	(0.05)	0.18	2.53	2.56
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.23)	-	(0.03)	(0.03)	(0.02)
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	2.05	3.31	6.83	6.84	5.31
ต้นทุนทางการเงิน	9.96	10.15	9.07	6.78	6.74
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	**58.76**	**63.06**	**86.36**	**105.82**	**101.13**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	(24.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	11.00	-	-	-

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	1 มกราคม - 31 ธันวาคม			1 มกราคม - 30 กันยายน	
	2562	2563	2564	2564	2565
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	(11.00)	-	-	-
จ่ายดอกเบี้ย	(9.66)	(10.06)	(9.71)	(9.71)	(9.37)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(41.43)	(55.61)	(80.47)	(80.47)	(62.46)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(51.09)	(65.67)	(90.18)	(90.18)	(95.83)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	7.67	(2.61)	(3.83)	15.64	5.30
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1.28	8.95	6.35	6.35	2.52
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	8.95	6.35	2.52	21.98	7.82

12.3 ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	1 มกราคม - 31 ธันวาคม			1 มกราคม - 30 กันยายน
	2562	2563	2564	2565
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	7.8394	8.1319	8.1437	8.1299
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.2762	0.5117	0.5268	0.3861
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	3.56	6.01	6.32	4.74
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	20.73	18.19	18.15	16.72

13. การวิเคราะห์คำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS: MD&A)

13.1 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

13.1.1 สินทรัพย์

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม			30 กันยายน
	2562	2563	2564	2565
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,433.75	1,430.44	1,423.61	1,418.26
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0.82	0.83	17.85	22.91
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8.95	6.35	2.52	7.82
ลูกหนี้จากการให้เช่า	38.94	66.79	68.55	40.29
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.05	0.05	0.21	0.04
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	27.07	14.67	7.35	1.76
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	32.53	33.50	33.52	33.50
สินทรัพย์อื่น	3.18	0.57	0.96	0.81
รวมสินทรัพย์	**1,545.29**	**1,553.19**	**1,554.59**	**1,525.40**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 1,545.29 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,433.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92.78 ของสินทรัพย์รวม เงินฝากธนาคารและกองทุนตราสารหนี้ จำนวน 42.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.74 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคารปกติ) จำนวน 8.95 ล้านบาท กองทุนตราสารหนี้ จำนวน 0.82 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน (เงินมัดจำค่าเช่า) จำนวน 32.53 ล้านบาท ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้ดอกเบี้ย จำนวน 38.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.52 ของสินทรัพย์รวม ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 จำนวน 27.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.75 ของสินทรัพย์รวม และรายการสินทรัพย์อื่น ๆ จำนวน 3.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.21 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 1,553.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.51 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,430.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92.10 ของสินทรัพย์รวม เงินฝากธนาคารและกองทุนตราสารหนี้ จำนวน 40.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.62 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคารปกติ) จำนวน 6.35 ล้านบาท กองทุนตราสารหนี้ จำนวน 0.83 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน (เงินมัดจำค่าเช่า) จำนวน 33.50 ล้านบาท ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้ดอกเบี้ย จำนวน 66.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.30 ของสินทรัพย์รวม

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 จำนวน 14.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.94 ของสินทรัพย์รวม และรายการสินทรัพย์อื่น ๆ จำนวน 0.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.04 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 1,554.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.09 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,423.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91.57 ของสินทรัพย์รวม เงินฝากธนาคารและกองทุนตราสารหนี้ จำนวน 53.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.47 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคารปกติ) จำนวน 2.52 ล้านบาท กองทุนตราสารหนี้ จำนวน 17.85 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน (เงินมัดจำค่าเช่า) จำนวน 33.52 ล้านบาท ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้ดอกเบี้ย จำนวน 68.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.42 ของสินทรัพย์รวม ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 จำนวน 7.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.47 ของสินทรัพย์รวม และรายการสินทรัพย์อื่น ๆ จำนวน 0.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.06 ของสินทรัพย์รวม

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 1,525.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.88 จากปี 2564 โดยมีสาเหตุมาจากลูกหนี้จากการให้เช่าที่ลดลง และค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนที่จะตัดจำหน่ายครบกำหนด 3 ปีในเดือนธันวาคมปีปัจจุบัน โดย ณ วันที่ 30 กันยายน ปี 2565 สินทรัพย์รวมประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,418.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92.98 ของสินทรัพย์รวม เงินฝากธนาคารและกองทุนตราสารหนี้ จำนวน 64.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.21 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคารปกติ) จำนวน 7.82 ล้านบาท กองทุนตราสารหนี้ จำนวน 22.91 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน (เงินมัดจำค่าเช่า) จำนวน 33.50 ล้านบาท ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้ดอกเบี้ย จำนวน 40.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.64 ของสินทรัพย์รวม ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 จำนวน 1.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.12 ของสินทรัพย์รวม และรายการสินทรัพย์อื่น ๆ จำนวน 0.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.05 ของสินทรัพย์รวม

13.1.2 **หนี้สิน**

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม			30 กันยายน
	2562	2563	2564	2565
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	28.24	10.53	9.57	3.71
เงินมัดจำค่าเช่า	32.50	33.50	33.50	33.50
เจ้าหนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	21.36	-	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	238.19	238.50	238.84	215.09
หนี้สินอื่น	0.10	0.05	0.23	2.79
รวมหนี้สิน	**320.39**	**282.59**	**282.14**	**255.09**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หนี้สินรวม มีจำนวน 320.39 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 28.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.82 ของหนี้สินรวม เงินมัดจำค่าเช่าจำนวน 32.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.14 ของหนี้สินรวม เจ้าหนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 21.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.67 ของหนี้สินรวม เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 238.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74.35 ของหนี้สินรวม และหนี้สินอื่นจำนวน 0.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.03 ของหนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หนี้สินรวม มีจำนวน 282.59 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.80 จากปี 2562 ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 10.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.73 ของหนี้สินรวม เงินมัดจำค่าเช่าจำนวน 33.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.85 ของหนี้สินรวม เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 238.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.40 ของหนี้สินรวม และหนี้สินอื่นจำนวน 0.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.02 ของหนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 หนี้สินรวม มีจำนวน 282.14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.16 จากปี 2563 ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 9.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.39 ของหนี้สินรวม เงินมัดจำค่าเช่าจำนวน 33.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.87 ของหนี้สินรวม เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 238.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.65 ของหนี้สินรวม และหนี้สินอื่นจำนวน 0.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.08 ของหนี้สินรวม

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 หนี้สินรวม มีจำนวน 255.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.59 จากปี 2564 จากการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ ค่าธรรมเนียมค้างจ่ายที่ลดลง โดย ณ วันที่ 30 กันยายน ปี 2565 หนี้สินรวมประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 3.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.45 ของหนี้สินรวม เงินมัดจำค่าเช่าจำนวน 33.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.13 ของหนี้สินรวม เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 215.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.32 ของหนี้สินรวม และหนี้สินอื่นจำนวน 2.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.09 ของหนี้สินรวม

13.1.3 สินทรัพย์สุทธิ

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม			30 กันยายน
	2562	2563	2564	2565
สินทรัพย์รวม	1,545.29	1,553.19	1,554.59	1,525.40
หนี้สินรวม	320.39	282.59	282.14	255.09
สินทรัพย์สุทธิ	1,224.90	1,270.61	1,272.45	1.270.31
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	1,160.86	1,160.86	1,160.86	1,160.86
ส่วนเกินทุน	59.96	59.96	59.96	59.96
กำไรสะสม	4.08	49.79	51.63	49.49
สินทรัพย์สุทธิ	1,224.90	1,270.61	1,272.45	1,270.31
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน (บาท)	7.8394	8.1318	8.1436	8.1299

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 1,224.90 ล้านบาท หรือคิดเป็น 7.8394 บาทต่อหน่วย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 1,270.61 ล้านบาท หรือคิดเป็น 8.1318 บาทต่อหน่วย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 1,272.45 ล้านบาท หรือคิดเป็น 8.1436 บาทต่อหน่วย
ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 1,270.31 ล้านบาท หรือคิดเป็น 8.1299 บาทต่อหน่วย

13.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

13.2.1 รายได้จากการลงทุน

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	1 มกราคม - 31 ธันวาคม			1 มกราคม - 30 กันยายน	
	2562	2563	2564	2564	2565
รายได้					
รายได้ค่าเช่า	68.45	118.30	117.97	88.24	88.24
รายได้ดอกเบี้ย	0.04	0.02	0.02	0.02	0.01
รายได้อื่น	0.27	0.09	0.11	-	-
รวมรายได้	68.76	118.41	118.11	88.25	88.25

สำหรับปี 2562 - 2564 และไตรมาส 3 ปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 68.76 ล้านบาท 118.41 ล้านบาท 118.11 ล้านบาท และ 88.25 ล้านบาท ในแต่ละงวด ตามลำดับ โดยรายได้หลักประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ ซึ่งบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น

ทั้งนี้ ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 118.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.82 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF และต่อมาในปี 2564 รายได้ค่า

เช่าและบริการ มีจำนวน 117.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.27 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อย่างไรก็ดี รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นของกองทรัสต์ในปี 2563 ลดลง 0.19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 62.39 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในขณะที่ปี 2564 รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 0.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.01 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากมีส่วนลดรับค่าธรรมเนียมจาก TSD และตลาดหลักทรัพย์สำหรับการช่วยเหลือในช่วงสถานการณ์โควิด 19

รายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ของกองทรัสต์ เท่ากับ 88.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของรายได้จากการลงทุนรวม ซึ่งมีมูลค่าเท่ากันกับงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า และมีรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.01 ของรายได้จากการลงทุนรวม ซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อน

13.2.2 ค่าใช้จ่าย

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	1 มกราคม - 31 ธันวาคม			1 มกราคม - 30 กันยายน	
	2562	2563	2564	2564	2565
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	3.68	6.17	6.17	4.62	4.62
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	4.02	5.00	5.00	3.74	3.74
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.26	0.44	0.40	0.30	0.26
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.33	0.37	0.37	0.28	0.48
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	5.01	12.40	7.32	5.43	5.59
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.52	0.62	0.67	0.58	1.20
ต้นทุนทางการเงิน	9.96	10.15	9.07	6.78	6.74
รวมค่าใช้จ่าย	**23.78**	**35.15**	**28.99**	**21.73**	**22.63**

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2562 - 2564 เท่ากับ 23.78 ล้านบาท 35.15 ล้านบาท และ 28.99 ล้านบาท ในแต่ละงวด ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียม ที่เป็นค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ โดยในปี 2562 - 2564 มีจำนวนรวมเท่ากับ 8.81 ล้านบาท 12.61 ล้านบาท และ 12.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.05 ร้อยละ 35.87 และร้อยละ 43.49 ของค่าใช้จ่ายรวมในแต่ละงวด ตามลำดับ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี มีจำนวนเท่ากับ 5.01 ล้านบาท 12.40 ล้านบาท และ 7.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.06 ร้อยละ 35.27 และร้อยละ 25.23 สำหรับปี 2562 - 2564 ตามลำดับ นอกจากนี้ กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินในปี 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 0.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.85 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า และในปี 2564 ต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 1.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.63 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 22.63 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.20 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า จากค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และต้นทุนทางการเงินที่ลดลงจากการคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมในระหว่างปี 2565

13.2.3 รายได้จากการลงทุนสุทธิ

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	1 มกราคม - 31 ธันวาคม			1 มกราคม - 30 กันยายน	
	2562	2563	2564	2564	2565
รายได้รวม	68.76	118.41	118.11	88.25	88.25
ค่าใช้จ่ายรวม	23.78	35.15	28.99	21.72	22.63
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	44.98	83.26	89.11	66.53	65.62
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(1.83)	(3.31)	(6.80)	(6.81)	(5.29)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	43.15	79.96	82.31	59.72	60.33

ในปี 2562 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 44.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.41 ของรายได้รวมจากการลงทุน และมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 1.83 ล้านบาท ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 43.15 ล้านบาท

ในปี 2563 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 83.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.31 ของรายได้รวมจากการลงทุน และมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 3.31 ล้านบาท ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 79.96 ล้านบาท

ในปี 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 89.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75.45 ของรายได้รวมจากการลงทุน และมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 6.80 ล้านบาท ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 82.31 ล้านบาท

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 66.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75.39 ของรายได้รวมจากการลงทุน และมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 6.81 ล้านบาท ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 59.72 ล้านบาท

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 65.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74.35 ของรายได้รวมจากการลงทุน และมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 5.29 ล้านบาท ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 60.33 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 0.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.01 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการลดลงของต้นทุนทางการเงิน และรายการผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

13.3 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกซึ่งเป็นผลกระทบมาจากสถานการณ์การระบาดของของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตลอดจนความขัดแย้งทางเศรษฐกิจของชาติผู้นำของเศรษฐกิจโลก ปัญหาความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและราคาน้ำมันที่มีผลกระทบต่อต้นทุนทางเศรษฐกิจ และการแข่งขันทางเศรษฐกิจในภูมิภาค รวมถึงสถานการณ์ความเปราะบางทางการเมืองไทยในปัจจุบัน ยังคงเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจในประเทศไทยในปี 2565 อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยมีการฟื้นตัวเพิ่มมากขึ้นของเศรษฐกิจภายในประเทศหลังการเปิดเมือง ซึ่งมีจำนวนผู้ได้รับวัคซีนที่เพิ่มมากขึ้น และมาตรการควบคุมโรคที่ผ่อนคลายลง ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายประเภทกลับมาดำเนินการได้อีกครั้ง

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มความต้องการใช้บริการรับ-ฝากเอกสาร ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากภาครัฐยังคงมีนโยบายการจัดเก็บเอกสารทางบัญชีเป็นกระดาษ และบริษัทส่วนมากยังคงเก็บรักษาเอกสารนิติกรรมต่างๆ ตลอดจนเอกสารอื่นๆ ที่มีความสำคัญทางกฎหมายและภาษีอากรในรูปแบบกระดาษ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการตรวจสอบ กำกับดูแล และสืบค้นตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงาน เนื่องจากลูกค้าผู้ใช้บริการรับฝากเอกสารของ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในปัจจุบันและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ยังคงเช่าคลังเอกสารเพื่อเก็บรักษาเอกสารสำคัญของบริษัทอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ จะให้ความสำคัญและติดตามแนวโน้มของเศรษฐกิจ การเมือง และการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ของการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้อง เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง และยั่งยืนต่อไป

ส่วนที่ 3
ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์

ส่วนที่ 3
ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

1.1 ลักษณะสำคัญของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust หรือ SSTRT) ต่อนักลงทุนโดยมีลักษณะสำคัญดังต่อไปนี้

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	:	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	:	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
วัตถุประสงค์	:	เพื่อไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสาร จำนวน 4 หลัง ได้แก่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร อาคารคลังเอกสารหมายเลข 37 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร อาคารคลังเอกสารหมายเลข 38 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 39 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 190,000,000 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญประจำปี 2565 ของกองทรัสต์มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	:	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	:	7.4295 บาท ทั้งนี้ มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ผู้จองซื้อจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะ

		ประกาศผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในระยะเวลาก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์
ราคาที่จะเสนอขายหน่วยทรัสต์	:	5.80 บาท ต่อหน่วย
จำนวนที่ออกและเสนอขาย	:	ไม่เกิน 36,210,000 หน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	:	<u>ส่วนที่ 1</u> : ออกและเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่อาจเป็นผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ไม่เกิน 36,210,000 หน่วย <u>ส่วนที่ 2</u> : ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ/หรือ ให้แก่ (2) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	:	ไม่เกิน 210,000,000.00 บาท
จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	:	ส่วนที่ 1: ขั้นต่ำ 1 หน่วย และเพิ่มทีละจำนวน 1 หน่วย ส่วนที่ 2: ขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย
วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (Record Date)	:	วันที่ 15 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม	:	1 หน่วยทรัสต์เดิมต่อ 0.2317 หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศอัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยทรัสต์สุดท้าย ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในระยะเวลาก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

1.2 เงื่อนไขในการจองซื้อ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขาย หรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หากเป็นผลให้การเสนอขาย หรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะกฎหมายของประเทศดังต่อไปนี้

    1. สหพันธรัฐมาเลเซีย
    2. สาธารณรัฐประชาชนจีน
    3. ญี่ปุ่น
    4. สหรัฐอเมริกา
    5. สาธารณรัฐฝรั่งเศส
    6. สมาพันธรัฐสวิส (สวิสเซอร์แลนด์)
    7. ราชอาณาจักรสวีเดน
    8. สหราชอาณาจักร (อังกฤษ)
    9. สาธารณรัฐไอซ์แลนด์
    10. เครือรัฐออสเตรเลีย
    11. สาธารณรัฐสิงคโปร์
    12. สาธารณรัฐจีน (ไต้หวัน)
    13. สาธารณรัฐออสเตรีย
    14. สาธารณรัฐเกาหลี (เกาหลีใต้)
    15. สาธารณรัฐฮังการี

    (อ้างอิงตามข้อมูลวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่าสุด เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2565)

    ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อประเทศดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด ภายหลังจากวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิตามรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Record Date) ในวันที่ 15 ธันวาคม 2565 โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ให้ทราบอีกครั้งภายในระยะเวลาก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่ดำเนินการจัดส่งเอกสารการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขาย หรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าว

2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีสัญชาติต่างชาติหรือที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศรายที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ กฎหมายต่างประเทศของประเทศนั้น ๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายดังกล่าว และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขในการจองซื้อที่ระบุข้างต้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดการจองซื้อและวิธีการจัดสรรตามประกาศข่าวของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และรายละเอียดส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ รายชื่อประเทศที่กล่าวมาข้างต้นและประเทศที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมในภายหลัง ต่อไปนี้เรียกรวมว่า “ประเทศที่อาจไม่ได้รับสิทธิจัดสรร” ในการพิจารณาประเภทของผู้ลงทุนให้ยึดตามนิยามที่กำหนดดังต่อไปนี้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม หมายถึง ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 โดยไม่รวมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่หากเสนอขายอาจเป็นผลให้เป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะกฎหมายของประเทศที่อาจไม่ได้รับสิทธิจัดสรร ซึ่งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (Record Date) คือ วันที่ 15 ธันวาคม 2565 โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับกา ร จัดสรร หรือสละสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

นักลงทุนสถาบัน หมายถึง ผู้ลงทุนที่เป็นนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดาซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการลงทุน (professional investor) ที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้

1) ธนาคารแห่งประเทศไทย
2) ธนาคารพาณิชย์
3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
4) บริษัทเงินทุน
5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
6) บริษัทหลักทรัพย์
7) บริษัทประกันวินาศภัย
8) บริษัทประกันชีวิต
9) กองทุนรวม
10) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์รับจัดการเงินทุนของผู้ลงทุน ดังนี้
    (ก) ผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (9) หรือ (11) ถึง (24) หรือ (26)
    (ข) ลงทุนตาม (25) ทั้งนี้ เฉพาะในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว
    (ค) ผู้ลงทุนที่มีคุณสมบัติด้านฐานะทางการเงินเทียบเท่าผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษหรือผู้ลงทุนรายใหญ่
11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
12) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
13) กองทุนประกันสังคม
14) กองทุนการออมแห่งชาติ
15) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
16) ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

17) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ

18) สถาบันคุ้มครองเงินฝาก

19) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

20) นิติบุคคลประเภทบรรษัท

21) นิติบุคคลซึ่งมีบุคคลตาม (1) ถึง (20) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

22) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (21) หรือ (23) หรือ (26)

23) ผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการลงทุน ได้แก่

(ก) ผู้จัดการกองทุน หรือผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

(ข) นักวิเคราะห์การลงทุนที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ค) ผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะ (angel investor) ดังนี้ ทั้งนี้ เฉพาะในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ที่ออกตามประกาศเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์โดยวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) หรือวิสาหกิจเริ่มต้น (startup) หรือหลักทรัพย์ที่เสนอขายผ่านผู้ให้บริการระบบคราวด์ฟันดิง (crowdfunding portal) ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

1. ที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
2. ผู้ให้บริการระบบคราวด์ฟันดิง (crowdfunding portal) ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
3. ผู้ลงทุนที่มีคุณสมบัติด้านความรู้หรือประสบการณ์ และคุณสมบัติด้านฐานะการเงิน อย่างครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในตารางแนบท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 39/2564 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่

24) กิจการที่ประกอบธุรกิจในลักษณะเงินร่วมลงทุน ได้แก่ นิติบุคคลร่วมลงทุน และกิจการเงินร่วมลงทุน

25) บุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้ ทั้งนี้ เฉพาะในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว

(ก) กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน

(ข) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(ค) บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม

บุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงบุคคลที่เคยมีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งข้างต้น ซึ่งพ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่เกิน 3 เดือน

26) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

<u>หมายเหตุ</u>: นิยามของนักลงทุนสถาบันอ้างอิงตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 39/2564 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ ซึ่งจะใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป

บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หมายถึง ผู้มีอุปการคุณที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม ได้แก่ ลูกค้าที่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ และ/หรือ ผู้ที่คาดว่าจะเป็นลูกค้าที่เปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ลูกค้าด้านวาณิชธนกิจ บริษัทคู่ค้า คู่สัญญา ผู้ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ ผู้ที่ให้การสนับสนุนด้านข้อมูลทางธุรกิจ ผู้ที่มีอุปการคุณไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และผู้แนะนำธุรกิจด้านการซื้อขายหลักทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องด้านวาณิชธนกิจ ทั้งที่ติดต่อปัจจุบัน เคยติดต่อ และคาดว่าจะได้ติดต่อ ซึ่งจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือบริษัทในเครือ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 รวมถึงผู้ที่ได้เข้าร่วมฟังการนำเสนอข้อมูลของบริษัทฯ โดยการจัดสรรให้แก่บุคคลใดในจำนวนมากน้อยเท่าใด หรือการปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด จะพิจารณาตามขนาดของผลประโยชน์ที่ได้รับ เคยได้รับ หรือคาดว่าจะได้รับจากบุคคลดังกล่าวหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น รวมถึงผู้ลงทุนสถาบันตามคำนิยามที่ระบุไว้ข้างต้น

2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดวิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ วิธีการจองซื้อหน่วยทรัสต์และการชำระเงินค่าจองซื้อ และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ลงทุน และเพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ โดยการกระทำดังกล่าวจะอยู่บนพื้นฐานของความเป็นธรรม และจะไม่เป็นการขัดต่อกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

สรุปข้อมูลการจองและการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ประเภทนักลงทุน	การจองซื้อ	การชำระเงิน
<u>ส่วนที่ 1</u> เสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์		
ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม	จองซื้อได้ที่บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด เท่านั้น ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงเวลา 17.00 น. ของวันที่ 21 - 22 ธันวาคม	-<u>กรณีชำระด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์</u> ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลาตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 21 ธันวาคม 2565 โดยเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์ จะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 21 ธันวาคม 2565 แต่ต้องหลังจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับแล้ว (ในกรณีที่ชำระค่าจองซื้อเป็นเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ จะต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานคร ภายใน 1 วันทำการ) <u>กรณีชำระด้วยการโอนเงิน</u> ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงเวลา 17.00 น. ของวันที่ 21 - 22 ธันวาคม ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมธนาคาร (ถ้ามี) ต่างหากจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ (จำนวนเงินที่ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)
<u>ส่วนที่ 2</u> เสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ/หรือ ให้แก่ (2) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)		
บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	จองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึง 17.00 น. ของวันที่ 23 และ 26 ธันวาคม 2565	<u>กรณีชำระด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ หรือชำระผ่าน Bill Payment ด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์</u>

ประเภทนักลงทุน	การจองซื้อ	การชำระเงิน
		ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลาตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 23 ธันวาคม 2565 โดยเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์ จะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 23 ธันวาคม 2565 แต่ต้องหลังจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับแล้ว (ในกรณีที่ชำระค่าจองซื้อเป็นเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ จะต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานคร ภายใน 1 วันทำการ) <u>กรณีชำระด้วยการโอนเงิน หรือชำระผ่าน Bill Payment ด้วยการโอนเงิน</u> ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงเวลา 17.00 น. ของวันที่ 23 - 26 ธันวาคม ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมธนาคาร (ถ้ามี) ต่างหากจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ (จำนวนเงินที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน) โดยผู้จองซื้อสามารถชำระเงินผ่านระบบ Bill Payment ด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ หรือการโอนเงิน เฉพาะการจองซื้อผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 2.1.1 รายที่เปิดรับการชำระเงินด้วยระบบ Bill Payment เท่านั้น
ผู้ลงทุนสถาบัน	จองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึง 17.00 น. ของวันที่ 23 และ 26 ธันวาคม 2565	<u>กรณีชำระด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์</u> ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึง 12.00 น. ของวันที่ 23 ธันวาคม 2565 โดยเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์ จะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 23 ธันวาคม 2565 แต่ต้องหลังจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับแล้ว (ในกรณีที่ชำระค่าจองซื้อเป็นเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์ จะต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานคร ภายใน 1 วันทำการ) <u>กรณีชำระด้วยการโอนเงิน</u>

ประเภทนักลงทุน	การจองซื้อ	การชำระเงิน
		ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึง 17.00 น. ของวันที่ 23 - 26 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้ ผู้จองซื้อต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งหมด (ถ้ามี) รวมถึงค่าธรรมเนียมการโอนและ/หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงิน (จำนวนเงินที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

2.1 วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust) เป็นการเสนอขายให้กับ (1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Record Date) คือ วันที่ 15 ธันวาคม 2565 ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์**”) และ (2) ประชาชนทั่วไปและ/หรือ บุคคลในวงจำกัด ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขาย หรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หากเป็นผลให้การเสนอขาย หรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะประเทศที่อาจไม่ได้รับสิทธิจัดสรร ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อประเทศดังกล่าวที่อาจมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด ภายหลังจากวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Record Date) ในวันที่ 15 ธันวาคม 2565 โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้ทราบอีกครั้งภายในระยะเวลาก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (“**ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์**”) จะดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น และ/หรือ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เห็นว่าการเสนอขายอาจมีปัญหาอุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ หรือ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ รวมถึงราคาเสนอขาย สัดส่วนหรือจำนวนการจัดสรรตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายประสบความสำเร็จ

ทั้งนี้ การจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้เป็นการจัดจำหน่ายแบบไม่รับประกันการจำหน่าย (Best Effort)

2.1.1 **ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์**

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด

เลขที่ 175 อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 3 และ 11

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 02-680-1000

บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด

เลขที่ 287 อาคารลิเบอร์ตี้สแควร์ ชั้นที่ 16

ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-695-5000

บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 173 อาคารเอเซียเซ็นเตอร์ ชั้นที่ 8-11 ถนนสาทรใต้

แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 02-658-8888

โทรสาร : 02-658-8000

(หากไม่ได้กล่าวถึงผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ รายใดรายหนึ่งโดยเฉพาะ รวมเรียก "ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์")

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และ/หรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย อาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทนจำหน่ายเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทนจำหน่าย และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและ/หรือตัวแทนจำหน่ายดังกล่าวให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ หรือประกาศผ่านสื่อต่าง ๆ ตามความเหมาะสม

2.1.2 **ที่มาของการกำหนดราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขาย**

วิธีการกำหนดราคาเสนอขายจะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่

(1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

(2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ

(3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน

(4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก

(5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ

(6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

2.1.3 ค่าตอบแทนในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 จะได้รับค่าตอบแทนการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

2.1.4 ตลาดรองของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนได้ภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 อย่างไรก็ตาม การเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในครั้งนี้ได้ดำเนินการก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาอนุมัติให้นำหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงในเรื่องสภาพคล่องและการไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหน่วยทรัสต์ตามที่คาดการณ์ไว้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งจะส่งผลให้หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมไม่มีตลาดรองสำหรับการซื้อขาย

2.2 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ (“ใบจองซื้อ”) ได้ที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 หรือดาวน์โหลดจากเว็บไซต์ www.sec.or.th ภายหลังจากที่หนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ จนถึงวันและเวลาสิ้นสุดวันจองซื้อ

2.3 วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.3.1 สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

ก. ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม **กับบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด** เท่านั้น โดยหากหน่วยทรัสต์ที่เกิดจากการคำนวณเป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมมีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้ ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์มีเลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่า 1 เลขทะเบียน ผู้จองซื้อต้องแยก

ใบจองซื้อและเอกสารประกอบใบจองซื้อ 1 ชุด ต่อ 1 เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากผู้จองซื้อมีเลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1 เลขทะเบียน และทำการจองซื้อมากกว่าหนึ่งใบจอง ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะนำจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อตามใบจองซื้อทุกใบมารวมกันและทำการจัดสรร รวมถึงผู้จองซื้อไม่สามารถใช้ชื่อร่วมกันในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้
ผู้จองซื้อต้องกรอกรายละเอียดต่าง ๆ ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจนพร้อมกับยื่นเอกสารดังต่อไปนี้

ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่เป็นบัตรประจำตัวประชาชนตลอดชีพ ให้แนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนดังกล่าวและสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก ที่ยังไม่หมดอายุและสำเนาทะเบียนบ้านหน้าที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ

กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่ยังไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาสูติบัตร พร้อมทั้งสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุหรือบัตรประจำตัวประชาชนตลอดชีพของผู้ใช้อำนาจปกครอง (บิดา / มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) หรือผู้ปกครองตามกฎหมาย และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้ผู้ใช้อำนาจปกครอง (บิดา / มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) หรือผู้ปกครองตามกฎหมายลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง รวมถึงหลักฐานที่แสดงว่าผู้เยาว์สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ถูกต้องตามกฎหมายโดยเป็นหนังสือยินยอมจากบิดา มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม หรือผู้ปกครองตามกฎหมาย และกรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้เยาว์และแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุหรือบัตรประจำตัวประชาชนตลอดชีพของผู้ใช้อำนาจปกครอง (บิดา / มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) หรือผู้ปกครองตามกฎหมาย พร้อมให้ผู้ใช้อำนาจปกครอง (บิดา / มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) หรือผู้ปกครองตามกฎหมาย ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง รวมถึงหลักฐานที่แสดงว่าผู้เยาว์สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ถูกต้องตามกฎหมาย

ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว

สำเนาใบต่างด้าวหรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทุกฉบับ (กรณีผู้เยาว์เป็นผู้จองซื้อ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าผู้เยาว์สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ถูกต้องตามกฎหมาย)

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันที่ยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัว

ประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ หรือกรณีบัตรประจำตัวประชาชนแบบตลอดชีพ ให้แนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนดังกล่าวและสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลักที่ยังไม่หมดอายุ และสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือ สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ

สำหรับกรณีที่มีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน จะต้องแนบหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่หมดอายุจากนิติบุคคลดังกล่าวซึ่งมอบอำนาจให้ผู้รับมอบอำนาจเป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าวตามที่ปรากฏในหนังสือมอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจเป็นฉบับสำเนา สำเนาหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลที่เป็นผู้มอบอำนาจด้วย และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) หรือลงนามรับรองโดยผู้รับมอบอำนาจภายใต้ขอบเขตของการมอบอำนาจตามที่ปรากฏในหนังสือมอบอำนาจ

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หรือหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) และหนังสือแสดงรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันที่ยื่นใบจองซื้อ หรือภายในระยะเวลาที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะกำหนด พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

สำเนาเอกสารประกอบการจองซื้อข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว จะต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้รับการจัดทำขึ้นหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องอายุไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันที่ยื่นใบจองซื้อ พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อทุกฉบับ

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่หมดอายุ ซึ่งผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น

(แล้วแต่กรณี) โดยในใบจองซื้อและเอกสารดังกล่าวต้องมีการลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และจะต้องมีหนังสือรับรองของผู้แลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) ที่ระบุชื่อผู้มีอำนาจลงนาม พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้ลงนามแทนผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

<u>เอกสารเพิ่มเติมกรณีผู้จองซื้อมอบอำนาจให้บุคคลอื่นจองซื้อแทน</u>

ในกรณีผู้จองซื้อไม่ประสงค์ทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง สามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของบริษัทฯ แทนตน รวมถึงให้มีอำนาจในการลงนาม แก้ไข เพิ่มเติมข้อความในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ และดำเนินการใดๆ ทั้งปวงอันจำเป็นและสมควรที่เกี่ยวกับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือเพื่อดำเนินการจองซื้อหน่วยทรัสต์แทนผู้มอบอำนาจได้ โดยผู้จองซื้อจะต้องแนบหนังสือมอบอำนาจฉบับจริงตามแบบที่จัดส่งโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ พร้อมกับเอกสารประกอบการจองซื้อที่ลงนามถูกต้องครบถ้วนโดยผู้รับมอบอำนาจพร้อมปิดอากรแสตมป์จำนวน 30 บาท

ในกรณีมีการคืนเงินค่าจองซื้อด้วยเหตุผลใดๆ หากผู้จองซื้อมีความประสงค์รับเงินคืน โดยวิธีโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวัน ที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวันดังกล่าว ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชี โดยชื่อของบัญชีธนาคารดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ พร้อมทั้งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

ข. ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของ**บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด** ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงเวลา 17.00 น. ของวันที่ 21 - 22 ธันวาคม

ค. ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อเต็มจำนวนที่จองซื้อ ที่ราคา 5.80 บาท ต่อหน่วย โดยวิธีชำระเงินมีดังนี้

<u>กรณีชำระด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์</u>

ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลาตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 21 ธันวาคม 2565 โดยเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์ จะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 21 ธันวาคม 2565 แต่ต้องหลังจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับแล้ว (ในกรณีที่ชำระค่าจองซื้อเป็นเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ จะต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานคร ภายใน 1 วันทำการ)

<u>กรณีชำระด้วยการโอนเงิน</u>

ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงเวลา 17.00 น. ของวันที่ 21 - 22 ธันวาคม ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมธนาคาร (ถ้ามี) ต่างหากจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ (จำนวนเงินที่ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระเงิน เพื่อให้การขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด

2.3.2 สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นบุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

เว้นแต่จะได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นจากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ที่ผู้จองซื้อจะทำการจองซื้อ ผู้จองซื้อประเภทบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 1,000 หน่วย และจะต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ หากผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคล ใบจองซื้อจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อแล้วแต่กรณี ดังนี้

<u>ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย</u>

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่เป็นบัตรประจำตัวประชาชนตลอดชีพให้แนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนดังกล่าวและสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลักพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชนให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน และสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่ยังไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และ/หรือ กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้เยาว์และของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และคำยินยอมของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือ ผู้แทนโดยชอบธรรม) รวมทั้งหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ถูกต้องตามกฎหมาย)

<u>ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว</u>

สำเนาใบต่างด้าวหรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย)

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หรือสำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ และหนังสือแสดงรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้วต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำ หรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 6 เดือน นับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ

วิธีการจองซื้อ

การจองซื้อโดยวิธีกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy)

กรณีผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยและต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยหรือต่างประเทศ เป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือเปิดบัญชีอื่น ๆ กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ที่จะทำการจองซื้อในช่วงระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนการจองซื้อ รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S. Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ที่จะทำการจองซื้อแล้ว ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้อง

กรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อและลงลายมือชื่อ เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ ให้แก่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ที่จะทำการจองซื้อ โดยไม่ต้องแนบเอกสารใด ๆ ประกอบการจองซื้อ

ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ และแนบแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) ประกอบการจองซื้อให้ถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อ ให้แก่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ที่จะทำการจองซื้อ นอกจากนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ขอสงวนสิทธิ์ที่จะขอเอกสารประกอบการจองซื้อเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อ รวมถึงเอกสารดังต่อไปนี้

(1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุหรือหนังสือรับรองกรณีนิติบุคคล และ/หรือเอกสารอื่น ๆ ตามที่ระบุในเอกสารประกอบการจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

(2) เอกสารตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD)

(3) แบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีบริษัทผู้ออกหน่วยทรัสต์ ผู้จองซื้อจะต้องกรอกแบบฟอร์มพร้อมแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์)ประเทศไทย (จำกัด (“ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์") กำหนด พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากปรากฏข้อบ่งชี้ว่า ผู้จองซื้อเป็นบุคคลอเมริกันตามกฎหมาย FATCA ผู้จองซื้อยินยอมที่จะรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นใบทรัสต์ ตามเงื่อนไขที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด โดยผู้จองซื้อยินยอมให้จัดส่งใบทรัสต์ให้ผู้จองซื้อตามชื่อที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียน และมอบหมายให้บริษัทดำเนินการใด ๆ เพื่อทำให้การจัดทำใบทรัสต์และส่งมอบใบทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ดังนั้น ผู้จองซื้ออาจได้รับใบทรัสต์หลังวันซื้อขายวันแรกในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งบริษัทจะไม่รับผิดชอบในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรได้ทันวันที่หน่วยทรัสต์ของบริษัทเริ่มทำการซื้อขายได้ในวันแรกในตลาดหลักทรัพย์ฯ

<u>การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์</u> <u>(Online)</u>

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านช่องทางเว็บไซต์ (Website) ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 เฉพาะรายที่สามารถให้บริการจองซื้อผ่านช่องทางเว็บไซต์ได้ โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ซึ่งผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC / CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 รายที่จะทำการจองซื้อแล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนวัน

จองซื้อ รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S. Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 รายที่จะทำการจองซื้อแล้ว โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ดังกล่าว จะต้องมีการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ที่รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้โดยใช้ชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผ่าน (Password Login) และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และยอมรับความเสี่ยงในการลงทุน และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนและเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญ (Executive Summary) ของหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ก่อนจะส่งคำสั่งจองซื้อผ่านระบบ Online โดยผู้จองซื้อไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ได้จัดให้มีการเผยแพร่หนังสือชี้ชวนและเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary) ของหน่วยทรัสต์ดังกล่าวในเว็บไซต์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ วิธีปฏิบัติการจองซื้อให้เป็นไปตามรายละเอียดหรือขั้นตอนที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายจะกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตนในภายหลัง

ในการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ ผู้จองซื้อจะต้องดำเนินการจองซื้อด้วยตนเองและไม่เปิดเผยชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผ่าน (Password Login) ให้แก่ผู้ใดเพื่อดำเนินการจองซื้อแทนผู้จองซื้อ และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามข้อ 2.1.1 ไม่มีหน้าที่ต้องตรวจสอบความถูกต้องสำหรับการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของผู้จองซื้อดังกล่าว

<u>การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป</u>

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านเจ้าหน้าที่ผู้แนะนำการลงทุน หรือ Investment Consultant (IC) ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามข้อ 2.1.1 โดยยืนยันการจองซื้อผ่านโทรศัพท์บันทึกเทปได้ เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 รายที่จะทำการจองซื้อ และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC / CDD) และได้ดำเนินการจัดทำประเมินความสามารถรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 รายที่จะทำการจองซื้อแล้ว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนวันจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S. Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 รายที่จะทำการจองซื้อแล้ว โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะต้องมีการควบคุมการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปที่รัดกุมเพียงพอ และสามารถตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้าได้ โดยผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ (Hard Copy) รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามข้อ 2.1.1 จะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์

(Executive Summary) ในเว็บไซต์ (Website) ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ ดังนี้

- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ต้องตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป เช่น การสอบถามเลขที่บัญชีที่ผู้จองซื้อมีกับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือบัตรประจำตัวประชาชน หรือวันเดือนปี เกิด หรือธนาคารที่ใช้ชำระราคาโดยวิธีการโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือชื่อผู้แนะนำการลงทุน เป็นต้น
- ผู้จองซื้อต้องยืนยันทางวาจาว่าได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุน และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนของหน่วยทรัสต์และเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Executive Summary) ดังกล่าว
- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เมื่อรับคำยืนยันพร้อมรายละเอียดการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ต้องบันทึกคำสั่งการจองซื้อผ่านระบบที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จัดเตรียมให้ โดยระบบจะแสดงข้อมูลการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ชื่อผู้แนะนำการลงทุน วันและเวลาบันทึกการจองซื้อผ่านระบบ
- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ต้องติดต่อผู้จองซื้อในการดำเนินการจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านโทรศัพท์บันทึกเทป เพื่อเป็นหลักฐานการจองซื้อ โดยระบุจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรร ราคาที่เสนอขาย จำนวนเงินที่ต้องชำระ การฝากหน่วยทรัสต์ ช่องทางและวันที่ต้องชำระราคา และแจ้งให้ทราบว่าผู้จองซื้อสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในหนังสือชี้ชวนและ Executive Summary ผ่านเว็บไซต์ (Website) ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ หรือผ่าน Website ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

ทั้งนี้ วิธีปฏิบัติการจองซื้อให้เป็นไปตามรายละเอียดหรือขั้นตอนที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายจะกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตนในภายหลัง

อย่างไรก็ตาม หากผู้จองซื้อไม่สามารถดำเนินการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์หรือระบบโทรศัพท์บันทึกเทปได้ ผู้จองซื้อสามารถทำการจองซื้อโดยใช้วิธีกรอกใบจอง (Hard Copy) ได้

(ข) ผู้จองซื้อที่จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ หรือจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป จะต้องชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงินผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือหักจากเงินฝากในบัญชีซื้อขายหน่วยทรัสต์ ยกเว้นกรณีดังต่อไปนี้ให้ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อผ่านระบบที่สามารถระบุข้อมูลอ้างอิง (Reference Code) ที่ชัดเจน เพื่อให้ทราบว่าเงินโอนมาเพื่อชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ของลูกค้ารายใดได้ ตัวอย่างเช่น Bill Payment

- ผู้จองซื้อที่อยู่ระหว่างขอใช้บริการ ATS หรือ
- ผู้จองซื้อที่ไม่ได้เปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ หรือ
- การชำระค่าจองซื้อผ่านระบบ ATS ของผู้จองซื้อไม่สำเร็จ

(ค) ผู้จองซื้อที่จองซื้อโดยวิธีกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy) สามารถชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (ATS) หรือหักจากเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ หรือชำระผ่าน Bill Payment หรือ เช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค ดร๊าฟท์

(ง) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อเต็มจำนวนที่จองซื้อ ที่ราคา 5.80 บาท ต่อหน่วย โดยวิธีชำระเงินมีดังนี้

<u>กรณีชำระด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ หรือชำระผ่าน Bill Payment ด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์</u>

ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลาตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 23 ธันวาคม 2565 โดยเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์ จะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 23 ธันวาคม 2565 แต่ต้องหลังจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับแล้ว (ในกรณีที่ชำระค่าจองซื้อเป็นเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ จะต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานคร ภายใน 1 วันทำการ)

<u>กรณีชำระด้วยการโอนเงิน หรือชำระผ่าน Bill Payment ด้วยการโอนเงิน</u>

ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงเวลา 17.00 น. ของวันที่ 23 - 26 ธันวาคม ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมธนาคาร (ถ้ามี) ต่างหากจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ (จำนวนเงินที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)
โดยผู้จองซื้อสามารถชำระเงินผ่านระบบ Bill Payment ด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ หรือการโอนเงิน เฉพาะการจองซื้อผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุในข้อ 2.1.1 รายที่เปิดรับการชำระเงินด้วยระบบ Bill Payment เท่านั้น

(จ) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ หรือผ่านระบบที่สามารถระบุข้อมูลอ้างอิง (Reference code) ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็คเข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อ โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่ละรายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนเข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ของบริษัทฯ ภายหลังจากการจองซื้อต่อไป

(ฉ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในข้อ (ง) มายื่นความจำนงขอจองซื้อหน่วยทรัสต์และชำระเงินได้ที่สำนักงานของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึง 17.00 น. ของวันที่ 23 และ 26 ธันวาคม 2565 โดยในการจองซื้อ เจ้าหน้าที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อรับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ ยกเว้นผู้จองซื้อผ่านทางระบบออนไลน์ (Online) และผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ที่ชำระค่าจองซื้อผ่าน

ระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือโดยหักจากเงินฝากที่อยู่กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จองซื้อไม่ต้องนำส่งใบจองซื้อหรือเอกสารประกอบการจองซื้อ

(ช) ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 จะนำเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ของผู้จองซื้อทุกรายเข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 แต่ละรายกำหนด เพื่อเรียกเก็บเงิน และจะตัดสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายที่ธนาคารไม่สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ได้จากการเรียกเก็บเงิน

(ซ) ผู้ที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) – (ซ) ได้

(ฌ) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะรับเงินคืนค่าจองซื้อ โดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารหน้าแรกที่มีชื่อ เลขที่บัญชี ประเภทบัญชี ชื่อสาขา และเลขที่สาขา ซึ่งได้ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยชื่อของเจ้าของบัญชีต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น (ในกรณีที่ใบจองซื้อกำหนดให้ผู้จองซื้อสามารถระบุการรับเงินคืนค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์โดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคารได้)

(ญ) ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ อาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อเนื่องจากไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหรือผู้จองซื้อรายใดรายหนึ่งไม่ดำเนินการชำระเงินภายในเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

(ฎ) ข้อกำหนดอื่น ๆ เกี่ยวกับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามรายละเอียด หรือขั้นตอน หรือเงื่อนไขที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 แต่ละรายอาจกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตน

2.3.3 สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นผู้ลงทุนสถาบัน

เว้นแต่จะได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นจากผู้จัดจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 2.1.1 ผู้จองซื้อประเภทผู้ลงทุนสถาบันจะต้องปฏิบัติตามวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำจำนวน 1,000 หน่วย และจะต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังนี้

<u>ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย</u>

สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หรือสำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ และหนังสือแสดงรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้วต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำ หรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 6 เดือน นับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ

ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่หมดอายุ ซึ่งผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญนิติบุคคล (ถ้ามี) และแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้ลงนามแทนผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

(ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ภายในระยะเวลาการจองซื้อคือตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึง 17.00 น. ของวันที่ 23 และ 26 ธันวาคม 2565

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อเต็มจำนวนที่จองซื้อ ที่ราคา 5.80 บาท ต่อหน่วย โดยวิธีชำระเงินมีดังนี้

<u>กรณีชำระด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์</u>

ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึง 12.00 น. ของวันที่ 23 ธันวาคม 2565 โดยเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์ จะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 23 ธันวาคม 2565 แต่ต้องหลังจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับแล้ว (ในกรณีที่ชำระค่าจองซื้อเป็นเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์ จะต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานคร ภายใน 1 วันทำการ)

กรณีชำระด้วยการโอนเงิน

ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึง 17.00 น. ของวันที่ 23 - 26 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้ ผู้จองซื้อต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งหมด (ถ้ามี) รวมถึงค่าธรรมเนียมการโอนและ/หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงิน (จำนวนเงินที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

(ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเนต (Bahtnet) เช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1

(จ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในข้อ (ค) มายื่นความจำนงขอจองซื้อได้ที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึง 17.00 น. ของวันที่ 23 และ 26 ธันวาคม 2565 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ หรือประทับตรารับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ

(ฉ) ผู้ที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 มีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) – (จ) ได้

(ช) ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 จะนำเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์ ของผู้จองซื้อทุกรายเข้าบัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 กำหนด เพื่อเรียกเก็บเงิน และจะตัดสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายที่ธนาคารไม่สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ ได้จากการเรียกเก็บเงิน

(ซ) ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ อาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อเนื่องจากไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหรือผู้จองซื้อรายใดรายหนึ่งไม่ดำเนินการชำระเงินภายในเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

(ฌ) ข้อกำหนดอื่นๆ เกี่ยวกับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามรายละเอียด หรือขั้นตอน หรือเงื่อนไขที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ อาจกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตน

2.4 เงื่อนไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจองซื้อ

1) กรณีจองซื้อผ่านการกรอกรายละเอียดในใบจองซื้อ (Hard Copy) ภายหลังที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้รับเอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมพร้อมทั้งเงินเพื่อการจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อแล้ว เจ้าหน้าที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อรับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ ยกเว้นผู้จองซื้อผ่านทางระบบออนไลน์ (Online) และผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ที่ชำระค่าจองซื้อผ่านระบบการโอน

อัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือโดยหักจากเงินฝากที่อยู่กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จองซื้อไม่ต้องนำส่งใบจองซื้อหรือเอกสารประกอบการจองซื้อ

2) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ชำระเงินเพื่อการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า "เช็คธนาคาร") หรือดร๊าฟท์ ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้
3) ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะยกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายนั้น
4) ในกรณีที่เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า "เช็คธนาคาร") หรือ ดร๊าฟท์ ดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะยกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายนั้น
5) ในการชำระเงินเพื่อการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์จะต้องชำระเงินเพื่อการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเต็มตามจำนวนที่มีความประสงค์จะจองซื้อ และไม่สามารถหักกลบลบหนี้กับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้
6) ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์เต็มตามจำนวนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยทรัสต์และ/หรือขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษ
7) ผู้จองซื้อทุกรายที่ได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในวันจองซื้อ จะไม่มีสิทธิได้รับดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ บนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (เว้นแต่เป็นกรณีที่ระบุไว้ตามข้อ 2.8 ที่จะกล่าวต่อไป)
8) ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์แจ้งให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ทราบ (ภายในเวลาทำการของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์) ว่ามีเหตุที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม หรือไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่ผู้จองซื้อได้ ผู้จองซื้อมีสิทธิที่จะยกเลิกการจองซื้อภายในวันทำการถัดไปนับจากวันที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์แจ้งระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม หรือไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่ผู้จองซื้อได้ดังกล่าว ทั้งนี้ หากเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นในวันจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมวันสุดท้าย ให้ผู้จองซื้อที่มีความประสงค์จะยกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมต้องดำเนินการภายในวันนั้น ("กำหนดเวลายกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม")

2.5 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยจะมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ทั้งหมดในจำนวนไม่เกิน 36,210,000 หน่วย โดยมีสัดส่วนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเบื้องต้นดังนี้

<u>ส่วนที่ 1 : สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่อาจเป็นผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)</u>

จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Record Date) ในวันที่15 ธันวาคม 2565 เพื่อกำหนดสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ มีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขาย หรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากเป็นผลให้การเสนอขาย หรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะประเทศที่อาจไม่ได้รับสิทธิจัดสรร ในการนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อ หรือเกินกว่าสิทธิที่ตนจะได้รับ โดยมีจำนวนจองซื้อขั้นต่ำจำนวน 1 หน่วย และเพิ่มทีละจำนวน 1 หน่วย ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่ที่ออกและเสนอขายในจำนวนไม่เกิน 36,210,000 หน่วย ให้แก่ประชาชนผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร และจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือจากการจัดสรรในรอบแรกแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ตนได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ หากหน่วยทรัสต์ใหม่ที่ออกและเสนอขายสำหรับหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 1 ได้รับการจัดสรรไม่ครบจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะนำหน่วยทรัสต์ใหม่ที่เหลือนี้ไปเสนอขายต่อ (1) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ/หรือ (2) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ต่อไป
ทั้งนี้ ในกรณีที่การจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่ข้างต้นทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจะได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่เป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

<u>ส่วนที่ 2 : สำหรับประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ/หรือ (2) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยประชาชนทั่วไปมีจำนวนจองซื้อขั้นต่ำจำนวน 1,000 หน่วย และเพิ่มทีละจำนวน 100 หน่วย

ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อนักลงทุนในแต่ละประเภทโดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนในแต่ละประเภทเพื่อทำให้การจองซื้อหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด

2.6 ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์

เนื่องจากประกาศที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และประกาศที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์เกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของแต่ละชนิด (ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์)
- การจัดสรรที่จะทำให้ทรัสตีของกองทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินร้อยละ 50.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของแต่ละชนิด (ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์)

ทั้งนี้ เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการจัดสรรเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่นตามสัดส่วน และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

อีกทั้ง เพื่อมิให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนต่างด้าวขัดต่อประกาศที่ ทจ. 49/2555 ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเพื่อให้เป็นไปตามอัตราในเกณฑ์นั้น ทั้งนี้ กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย โดยในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการและบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้

แตกต่างกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

2.7 เงื่อนไขการขายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์นั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้

(2) กรณีที่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่อาจเป็นเหตุให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดดังกล่าวถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงหรือไม่ครบถ้วน

(4) กรณีผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น

(5) ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนที่พร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์อาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินทุนที่กองทรัสต์ระดมทุนได้ รวมทั้งเงินกู้ยืม

(6) ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์อาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณี ตามที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัพย์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เป็นหลัก

(7) ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบและภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง

(8) ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้ลงทุน ได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตาม หรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนดสัญญา หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่าง ๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ในภายหน้า

2.8 ขั้นตอนและวิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.8.1 ในกรณีผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในข้อ 2.1.1 ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แก่ผู้ที่จองซื้อ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

ประเภทผู้จองซื้อ	ช่องทางการคืนเงิน	ระยะเวลาคืนเงินนับแต่วันปิดการเสนอขาย
ผู้จองซื้อเป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	• นำเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของลูกค้า ผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (ATS) หรือ • โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 5 วันทำการ
ผู้จองซื้อไม่ได้เป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	• โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ หรือ	ภายใน 7 วันทำการ
	• เช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 10 วันทำการ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกรับคืนเงินค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่มีหน้าที่คืนเงินค่าจองซื้อ จะคืนเงินค่าจองซื้อโดยวิธีโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อโดยชื่อผู้จองซื้อจะต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อเจ้าของบัญชีเงินฝากเท่านั้น ในกรณีที่ผู้จองซื้อรายใดมิได้แนบสำเนาสมุดเงินฝากหน้าที่มีชื่อผู้จองซื้อและเลขที่บัญชีเงินฝาก หรือสำเนาแสดงรายการเคลื่อนไหวของรายการบัญชี (Bank Statement) พร้อมทั้งลงนามรับรองสำเนาถูกต้องมากับใบจองซื้อ หรือในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อ โดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อได้ ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่มีหน้าที่คืนเงินค่าจองซื้อ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุในใบจองซื้อ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกรับคืนเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินโดยโอนเข้าบัญชีเงินฝาก และดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อเป็นเช็คแทน ผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่มีหน้าที่ต้องคืนเงินค่าจองซื้อแต่ไม่สามารถจัดส่งคืนได้โดยถูกต้องภายในระยะเวลาดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ให้แก่ผู้จองซื้อโดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรนับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ผู้จองซื้อได้รับคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว อย่างไรก็ดี ไม่ว่าในกรณีใดๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับคืนเงินค่าจองซื้อแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ข้อมูลบัญชีธนาคาร หรือข้อมูลอื่นๆ ไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากกรณีดังกล่าว

2.8.2 ในกรณีผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์น้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อ

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ครบตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้จองซื้อผ่านตน โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ให้ผู้ที่จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อ ตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

ประเภทผู้จองซื้อ	ช่องทางการคืนเงิน	ระยะเวลาคืนเงินนับแต่วันปิดการเสนอขาย
ผู้จองซื้อเป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	• นำเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของลูกค้า ผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (ATS) หรือ • โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 5 วันทำการ
ผู้จองซื้อไม่ได้เป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	• โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ หรือ	ภายใน 7 วันทำการ
	• เช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 10 วันทำการ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกรับคืนเงินค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่มีหน้าที่คืนเงินค่าจองซื้อ จะคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยวิธีโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อ โดยชื่อผู้จองซื้อจะต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อเจ้าของบัญชีเงิน

ฝากเท่านั้น ในกรณีที่ผู้จองซื้อรายใดมิได้แนบสำเนาสมุดเงินฝากหน้าที่มีชื่อผู้จองซื้อและเลขที่บัญชีเงินฝาก หรือสำเนาแสดงรายการเคลื่อนไหวของรายการบัญชี (Bank Statement) พร้อมทั้งลงนามรับรองสำเนาถูกต้องมากับใบจองซื้อ หรือในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อได้ ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่มีหน้าที่คืนเงินค่าจองซื้อ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุในใบจองซื้อ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกรับคืนเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินโดยโอนเข้าบัญชีเงินฝาก และดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรเป็นเช็คแทน ผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่มีหน้าที่คืนเงินค่าจองซื้อจะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรนับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร อย่างไรก็ดี ไม่ว่าในกรณีใดๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้อง ดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ข้อมูลบัญชีธนาคาร หรือข้อมูลอื่นๆ ไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากกรณีดังกล่าว

2.8.3 ในกรณีผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ อันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือเนื่องจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่เป็นผู้รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับจัดสรรรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเช็คค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ อันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามเช็คค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยผู้จองซื้อจะต้องติดต่อขอรับเช็คฉบับดังกล่าวคืนจากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ภายใน 10 วันทำการนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ หากผู้จองซื้อไม่ทำการติดต่อขอรับเช็คภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่เป็นผู้รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับจัดสรรรายนั้นๆ จะจัดส่งเช็คคืนให้แก่ผู้จองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุในใบจองซื้อ

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์อันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่เป็นผู้รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อที่ปฏิบัติผิดเงื่อนไขการจองซื้อดังกล่าว จะดำเนินการให้มีการคืนเงินค่าจองซื้อตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

ประเภทผู้จองซื้อ	ช่องทางการคืนเงิน	ระยะเวลาคืนเงินนับแต่วันปิดการเสนอขาย
ผู้จองซื้อเป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	• นำเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของลูกค้า ผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (ATS) หรือ • โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 5 วันทำการ
ผู้จองซื้อไม่ได้เป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	• โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ หรือ	ภายใน 7 วันทำการ
	• เช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 10 วันทำการ

โดยผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี)

2.8.4 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กรณี คือ

(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.7 เงื่อนไขในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ใช้สิทธิยกเลิกการเสนอขายและจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ให้ถือว่าผู้จองซื้อทุกรายใช้สิทธิยกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทันที

(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อื่นใดที่ทำให้บริษัทฯ ต้องระงับและ/หรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้ ผู้จองซื้อมีสิทธิจะยกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ต่อผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

หากเกิดเหตุการณ์ตามข้อ (1) หรือ (2) และผู้จองซื้อได้ใช้สิทธิยกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์ ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1.1 รายที่รับจองซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ยกเลิกการจองซื้อดังกล่าว จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อโดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้นๆ ตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี) ตามช่องทางการคืนเงินดังนี้

ประเภทผู้จองซื้อ	ช่องทางการคืนเงิน	ระยะเวลาคืนเงิน นับจากวันยกเลิกการเสนอขายหรือวันที่ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้รับแจ้งยกเลิกการจองซื้อจากผู้จองซื้อ
ผู้จองซื้อเป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	• นำเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของลูกค้า ผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (ATS) หรือ • โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 5 วันทำการ
ผู้จองซื้อไม่ได้เป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	• โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ หรือ	ภายใน 7 วันทำการ
	• เช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 10 วันทำการ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าวจะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้รับการจัดสรรนับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ผู้จองซื้อได้รับชำระคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี ไม่ว่ากรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือ โอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหรือส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินค่าจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป และจะไม่เรียกร้องให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์รับผิดชอบใดๆ จากการยกเลิกการเสนอขายหรือการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด

หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ข้อมูลบัญชีธนาคาร หรือข้อมูลอื่นๆ ไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากกรณีดังกล่าว

2.9 วิธีการส่งมอบหน่วยทรัสต์

ปัจจุบันศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ได้ตกลงรับหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้กับบริษัทฯ และให้บริการรับฝากใบทรัสต์ที่จองซื้อในการเสนอขายครั้งนี้ กล่าวคือ ผู้จองซื้อสามารถใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ เพื่อขอให้นำหน่วยทรัสต์ที่ตนได้รับการจัดสรรเข้าสู่ระบบซื้อขายแบบไร้ใบทรัสต์ (Scripless System) ได้ทันที ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จองซื้อสามารถขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หน่วยทรัสต์ของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้บริษัทฯ ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ซึ่งผู้จองซื้อมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ ในกรณีนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรไว้ในชื่อ "บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก" และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากหน่วยทรัสต์อยู่ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อ
ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์นั้นจะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อฝากไว้ ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่หน่วยทรัสต์ของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกให้บริษัทฯ ดำเนินการตามข้อ (ก) นี้ ชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้นแล้วบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรนั้นไว้ในชื่อ "บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก" โดยนำหน่วยทรัสต์เข้าฝากในบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ทั้งนี้ผู้จองซื้อสามารถมอบหมายให้บริษัทหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ดำเนินการโอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นชื่อของผู้จองซื้อได้ต่อไป

(ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 กรณีนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อ โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกแบบฟอร์มพร้อมแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูลเพื่อนำส่งให้แก่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้หากปรากฏข้อบ่งชี้ว่า ผู้จองซื้อเป็นบุคคลอเมริกันตามกฎหมาย FATCA ผู้จองซื้อยินยอมที่จะรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นใบทรัสต์และยินยอมให้จัดส่งใบทรัสต์ให้ผู้จองซื้อตามชื่อที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียน และมอบหมายให้บริษัทฯ ดำเนินการใดๆ เพื่อทำให้การจัดทำใบทรัสต์และส่งมอบใบทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ซึ่งผู้จองซื้ออาจได้รับใบทรัสต์หลังวันซื้อขายวันแรกในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งบริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรได้ทันวันที่หน่วยทรัสต์ของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายได้ในวันแรกในตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ หากผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะกรอกหรือนำส่งแบบฟอร์มพร้อมแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด หรือกรอกข้อมูลไม่ครบถ้วน หรือไม่ระบุเลือกวิธีการส่งมอบหน่วยทรัสต์กรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อหรือระบุไม่ชัดเจน บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรนั้นไว้ในชื่อ"บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก" โดยนำหน่วยทรัสต์เข้าฝากในบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ซึ่งผู้จองซื้อสามารถมอบหมายให้บริษัทหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ดำเนินการโอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นชื่อของผู้จองซื้อได้ต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถแจ้งความประสงค์ในการขอออกใบทรัสต์ได้ ภายหลังหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ และได้มีการฝากหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรนั้นเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์แล้ว โดยผู้จองซื้อจะเสียค่าธรรมเนียมตามที่ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

3. **<u>ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง</u>**

ราคาในตลาดรองของหน่วยทรัสต์ในปี 2564 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปี	เดือน	ราคาเฉลี่ย (บาทต่อหน่วย)	ราคาสูงสุด (บาทต่อหน่วย)	ราคาต่ำสุด (บาทต่อหน่วย)	มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านบาท)
2564	มกราคม	5.30	5.40	5.25	0.17
	กุมภาพันธ์	5.25	5.35	5.20	0.23
	มีนาคม	5.47	5.70	5.25	0.37
	เมษายน	5.54	5.60	5.45	0.18
	พฤษภาคม	5.63	5.70	5.55	0.61
	มิถุนายน	5.82	5.90	5.70	0.67
	กรกฎาคม	5.87	5.95	5.80	0.14
	สิงหาคม	5.80	5.90	5.70	0.22
	กันยายน	5.83	5.90	5.70	0.29
	ตุลาคม	5.93	5.95	5.90	0.17
	พฤศจิกายน	5.88	5.95	5.80	0.16
	ธันวาคม	5.89	5.95	5.85	0.12
2565	มกราคม	5.98	6.00	5.80	0.20
	กุมภาพันธ์	6.03	6.05	5.95	0.18
	มีนาคม	5.92	6.10	5.70	0.44
	เมษายน	5.79	5.85	5.75	0.12
	พฤษภาคม	5.75	5.80	5.65	0.17
	มิถุนายน	5.69	5.80	5.50	0.19
	กรกฎาคม	5.57	5.75	5.40	0.20
	สิงหาคม	5.32	5.50	5.15	0.37
	กันยายน	5.43	5.65	5.20	0.32
	ตุลาคม	5.66	5.80	5.40	0.41
	พฤศจิกายน	5.76	5.95	5.65	0.16

4. **<u>ประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้</u>**

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	มูลค่าไม่เกิน (บาท)
ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	300,000
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	30,000
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์หน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ และค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	17,130,710
รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นประมาณ	**17,460,710**

หมายเหตุ: ประมาณการค่าใช้จ่ายรวมกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ณ วันที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์และไม่ได้รวมอยู่ในมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้

เอกสารแนบ 1

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

ระหว่าง

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
(ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
(ในฐานะทรัสตี)

วันที่ 13 ธันวาคม 2560

CHARIN
associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16
ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สารบัญ

หน้า

1. คำนิยาม 2
2. การก่อตั้งทรัสต์ 5
3. หน่วยทรัสต์ 11
4. การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ 12
5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ 14
6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 16
7. การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ 18
8. การลงทุนของกองทรัสต์ 22
9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ 33
10. การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ 34
11. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ 38
12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 41
13. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี 42
14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ 43
15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 45
16. การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 49
17. การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ 55
18. ทรัสตี 56
19. ผู้จัดการกองทรัสต์ 79
20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย 89
21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา 90
22. การเลิกกองทรัสต์ 92
23. การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด 92

CA

24. คำบอกกล่าว 93

25. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์ 94

26. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้ 94

27. การใช้สิทธิของคู่สัญญา 94

28. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท 95

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ..... - 1 -

เอกสารแนบ 2 ความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ..... - 4 -

เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี ..... - 5 -

เอกสารแนบ 4 รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน ..... - 6 -

เอกสารแนบ 5 ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ ..... - 7 -

เอกสารแนบ 6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ..... - 9 -

CA

สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

(1) **บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**") ซึ่งจะเข้าเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**เมื่อมีการก่อตั้ง**กองทรัสต์**แล้ว (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**ผู้จัดการกองทรัสต์**") ฝ่ายหนึ่งกับ

(2) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสตี (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**ทรัสตี**") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

ก. **ผู้ก่อตั้งทรัสต์**ประสงค์จะจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์** เรียกว่า "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust)" ชื่อย่อ "SSTRT" ที่แปลงมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (Sub Sri Thai Smart Storage Property Fund) ชื่อย่อ "SSTSS"

ข. **ผู้ก่อตั้งทรัสต์**มีความประสงค์และยอมรับที่จะเข้าเป็นและปฏิบัติหน้าที่เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**เมื่อการก่อตั้งทรัสต์สำเร็จและมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

ค. **ผู้ก่อตั้งทรัสต์**ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่าย**หน่วยทรัสต์**ด้วยความไว้วางใจให้**ทรัสตี**จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ**กองทรัสต์** และ

ง. **ทรัสตี**มีความประสงค์และยอมรับที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์** และมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์**ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

คำหรือข้อความที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ หากมิได้มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะให้มีความหมายดังต่อไปนี้

การแปลงสภาพกองทุนรวม	หมายถึง	การแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 34/2559
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust): SSTRT
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคา วันและเวลาที่จะเสนอขาย หรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุนด้วย
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ และการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าหรือการให้ใช้พื้นที่
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ทรัพย์สิน หนี้สินและ ความรับผิดของกองทุนรวม โดยไม่รวมถึงรายการที่กันไว้ดังต่อไปนี้ (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจด

CA

ทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมิได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม

ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม
ทรัพย์สินอื่น	หมายถึง	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามประกาศ สร. 26/2555
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
ประกาศ กข. 1/2553	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 1/2553 เรื่องระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสตีและตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่องหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข

		และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงานและตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สร. 26/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สร. 27/2557	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศที่ ทจ.34/2559	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญานี้และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว
พระราชบัญญัติทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ระหว่าง ทรัสตี และ ผู้จัดการกองทรัสต์
สมาคมบริษัทจัดการลงทุน	หมายถึง	สมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์

CA

		ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ของ**กองทรัสต์**
อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

2. การก่อตั้งทรัสต์

2.1. ลักษณะของ**กองทรัสต์** และกลไกการบริหาร

2.1.1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust หรือ "SSTRT" เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (SSTSS) (**"กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์"**) ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในประกาศที่ ทจ.34/2559 และประกาศที่ ทจ.49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่**ทรัสตี**ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้**กองทรัสต์**ได้มาซึ่งทรัพย์สินของ**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**จะได้รับ**หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่** ในการแปลง**กองทุนรวม**เป็น**กองทรัสต์** (**"หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่"**) พร้อมเงินสด

2.1.2. **กองทรัสต์**นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของ**ทรัสตี**

2.1.3. การจัดการ**กองทรัสต์**จะกระทำโดย**ทรัสตี**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสตี**ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของ**ทรัสตี**และ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ในการนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ**กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** และ**ทรัสตี**มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีนโยบายการลงทุนใน**ทรัพย์สิน** CA

อื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์**สินอื่น**ดังกล่าวจะดำเนินการโดย**ผู้จัดการกองทรัสต์** โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

2.1.4. **ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสตี**ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์**ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์** โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**แก่ผู้ลงทุน และมติของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

2.2. ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของ**กองทรัสต์**

2.2.1. **ชื่อ อายุ และประเภท**

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย**
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust (SSTRT)
อายุ	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภท	ไม่ได้ให้สิทธิแก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ในการขายคืนหรือไถ่ถอน**หน่วยทรัสต์**

2.2.2. วัตถุประสงค์ของ**กองทรัสต์**

<u>เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม</u>

(1) **กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมสำหรับการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออก**หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่**พร้อมเงินสด เพื่อแลกเปลี่ยนกับ**ทรัพย์สิน**และภาระของ**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์** และนำ**หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่**เข้าจดทะเบียนเป็น**หลักทรัพย์**จดทะเบียนในตลาด**หลักทรัพย์** CA

(2) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขาย และภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

<u>เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต</u>

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อประโยชน์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต สำหรับการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

(4) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

<u>ข้อกำหนดทั่วไป</u>

(5) เมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ "การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์" ได้ โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมิชักช้า CA

(6) **กองทรัสต์**โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะนำ**ทรัพย์สินหลัก** ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า

(7) ทั้งนี้ **กองทรัสต์**จะมีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์** ไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กำหนดใน<u>ข้อ 8</u>

(8) การดำเนินงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในการจัดการทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดย**ทรัสตี** เพื่อให้การดำเนินงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์** ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดย**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** **สำนักงาน ก.ล.ต.** และ**ตลาดหลักทรัพย์** และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(9) ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้**กองทรัสต์** เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำ**อสังหาริมทรัพย์**และสังหาริมทรัพย์ของ**กองทรัสต์**ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำ**อสังหาริมทรัพย์**และสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(10) นอกจากนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สิน**อื่น**นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สิน**หลัก**ได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

(11) อนึ่ง **กองทรัสต์** มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

2.3. **ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์**

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ที่อยู่	2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-318-5514-5
โทรสาร	02-318-3490-1

ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2560 ตามกฎหมายไทย และเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่ง CA

ถือหุ้นในผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ (รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 1)

ในการแปลงสภาพกองทุนรวม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสตีโดยการเข้าผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์พร้อมเงินสด ส่วนในกรณีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสตีจัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และเมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญานี้ (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามเอกสารแนบ 2)

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงที่จะเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตีโดยมีขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี (ถ้ามี)

2.4. **ทรัสตี**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ที่อยู่	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02 659 8888
โทรสาร	02 659 8860-1

ทรัสตีเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2535 ตามกฎหมายไทย และเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือ

หุ้นในผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด และเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยทรัสตีได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี ปรากฏตาม เอกสารแนบ 3)

ทรัสตีตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ โดยตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนให้แก่ทรัสตีด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ หน้าที่หลักของทรัสตีเกี่ยวกับกองทรัสต์จะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทรัสตีมีระบบงานเพื่อดำเนินการดังกล่าวโดยเป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

อนึ่ง ในกรณีที่ทรัสตีประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสตีและกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสตีจะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2.5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งได้จัดทำตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่กำหนดในสัญญานี้เป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสตีจะเป็นผู้รับประโยชน์ด้วยมิได้ เว้นแต่มีบุคคลอื่นเป็นผู้รับประโยชน์รวมอยู่ด้วย โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสตีจะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินสัดส่วนที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ประกาศกำหนด หรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

2.6. ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์

2.6.1. ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์ (Initial Assets) ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสตี (สัญญาก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสตี) ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสตีโดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์พร้อมเงินสด และเมื่อกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินให้กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียดของทรัพย์สินของ CA

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปรากฏตามรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอกสารแนบ 4) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ

2.6.2. ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ออกและเสนอขายตราสารหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และ/หรือ กู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน และนำเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าวเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ทั้งนี้ รายละเอียดการออกและเสนอขายตราสารหนี้ จำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.6.3. นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

2.7. วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ ได้แก่ วันที่คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และจะมีผลสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสตีด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์พร้อมเงินสด

3. หน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสิทธิดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกครั้งแรกเป็นดังนี้

จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	631,457,400.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	7.7007 บาท

จำนวนหน่วยทรัสต์	82,000,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอน**หน่วยทรัสต์** เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

4. **การเพิ่มทุนของกองทรัสต์**

4.1. อำนาจหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในการเพิ่มทุน

4.1.1. **กองทรัสต์**อาจเพิ่มทุนโดยออก**หน่วยทรัสต์**ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เดิมตามสัดส่วนการถือ**หน่วยทรัสต์** หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**บางรายก็ได้โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**และข้อกำหนดในสัญญานี้

4.1.2. ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และดำเนินการอื่นใดๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้เป็นไปตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

4.1.3. การออก**หน่วยทรัสต์**เพื่อเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์**ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม **กองทรัสต์**จะออก**หน่วยทรัสต์**ที่เป็นเศษมิได้ ในการออก**หน่วยทรัสต์**ให้แก่ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้จองซื้อได้รับ**หน่วยทรัสต์**เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น

4.1.4. การออก**หน่วยทรัสต์**เพื่อเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์**ให้กำหนดระยะเวลาเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะกำหนดเป็นประการอื่นใด โดยได้รับความเห็นชอบจาก**ทรัสตี**ก่อน

4.1.5. หากการเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์**จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง**ผู้จัดการกองทรัสต์**และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์** และการออก**หน่วยทรัสต์**

4.1.6. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้**หน่วยทรัสต์**ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด**หลักทรัพย์**ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน CA

นับแต่วันปิดการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ในแต่ละคราวนั้น เว้นแต่หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ ซึ่งจะดำเนินการตาม**ข้อ** 2.6.1

4.2. เหตุในการเพิ่มทุน

เหตุในการเพิ่มทุน**กองทรัสต์**มีดังต่อไปนี้

4.2.1. เพื่อลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์** หรือสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์** หรือลงทุนใน**ทรัพย์สิน**หลักของ**กองทรัสต์**โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ที่มีอยู่เดิม

4.2.2. เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึง**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์**หรือ**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

4.2.3. เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของ**กองทรัสต์**หรือที่**กองทรัสต์**มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์**หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

4.2.4. เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของ**กองทรัสต์**

4.2.5. เพื่อลงทุนใน**ทรัพย์สินอื่น**ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ที่เกี่ยวข้อง

4.2.6. เพื่อเหตุอื่นตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** และ/หรือ **คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

4.2.7. เพื่อเหตุอื่นใดที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นสมควรและจำเป็นให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของ**สำนักงาน ก.ล.ต.**

4.3. กระบวนการเพิ่มทุน

4.3.1. การเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์**จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้ง**กองทรัสต์** และบทบัญญัติแห่ง**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์** ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว CA

4.3.2. การเพิ่มทุนของ**กองทรัสต์**จะต้องได้รับมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่อนุมัติให้เพิ่มทุน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

(1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**บางราย ต้องไม่มีผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ซึ่งถือ**หน่วยทรัสต์**รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน

(2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรร**หน่วยทรัสต์**ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลัก**ทรัพย์**แห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) **ปี**นับแต่วันที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

4.3.3. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์ตามที่กำหนดใน<u>ข้อ 8.1.4</u> แห่งสัญญานี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับผู้**จัดการกองทรัสต์**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**กับผู้**จัดการกองทรัสต์** ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ใน<u>ข้อ 12</u> แห่งสัญญานี้

4.3.4. ผู้**จัดการกองทรัสต์**ได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ให้เสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ที่ออกใหม่

5. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

5.1. อำนาจหน้าที่ของผู้**จัดการกองทรัสต์**ในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ผู้**จัดการกองทรัสต์**มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของ**กองทรัสต์**ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

5.2. เหตุในการลดทุนชำระแล้วของ**กองทรัสต์**ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้ CA

5.2.1. **กองทรัสต์**มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่าย**อสังหาริมทรัพย์** หรือสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์** หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์** (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่า**กองทรัสต์**ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

5.2.2. **กองทรัสต์**มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**บางส่วนอันเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว

5.2.3. **กองทรัสต์**มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าว

5.2.4. **กองทรัสต์**มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของ**กองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15 แห่งสัญญานี้

5.2.5. **กองทรัสต์**มีเงินสดคงเหลือหรือกระแสเงินสดที่เกิดจากค่าเช่ารับของทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของ**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**เป็น**กองทรัสต์** (Conversion Assets) ก่อนที่**กองทรัสต์**จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของ**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์** และจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในหลักทรัพย์ และรายได้อื่น ๆ รวมถึง การลดทุนเพื่อให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

5.2.6. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีมติให้ลด**ทุนชำระแล้ว**ของ**กองทรัสต์**ได้

5.3. **กระบวนการลดทุนชำระแล้ว**

5.3.1. การลด**ทุนชำระแล้ว**ของ**กองทรัสต์**จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้ง**กองทรัสต์** บทบัญญัติแห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

5.3.2. ที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีมติอนุมัติให้ลด**ทุนชำระแล้ว**ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

5.3.3. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการลด**ทุนชำระแล้ว**ด้วยวิธีการลดมูลค่า**หน่วยทรัสต์**ให้ต่ำลงเท่านั้น

5.3.4. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอน**หน่วยทรัสต์** โดยคำนวณมูลค่า**หน่วยทรัสต์**ที่ใช้ในการลด**ทุนชำระแล้ว**จากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์** ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอน**หน่วยทรัสต์** ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของ**กองทรัสต์**

5.3.5. กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย

ทั้งนี้ กระบวนการลด**ทุนชำระแล้ว**สำหรับเหตุตามที่ระบุใน<u>ข้อ 5.2.1</u> <u>ข้อ 5.2.2</u> <u>ข้อ 5.2.3</u> <u>ข้อ 5.2.4</u> หรือ 5.2.5 สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร **ผู้จัดการกองทรัสต์**อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 16</u> ก็ได้

6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์

6.1. การเป็นผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**กับ**ทรัสตี** และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่าง**ทรัสตี**และผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และในระหว่างผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ด้วยกัน

6.2. การเป็นผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดในกรณีที่ทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่**ทรัสตี** **ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือเจ้าหนี้ของ**กองทรัสต์** โดย**ทรัสตี** **ผู้จัดการกองทรัสต์** และเจ้าหนี้ของ**กองทรัสต์**จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**เท่านั้น

6.3. ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีสิทธิเรียกให้**กองทรัสต์**จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหักค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้**กองทรัสต์**หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของ**กองทรัสต์** รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของ**กองทรัสต์**ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของ**กองทรัสต์**ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่า**หน่วยทรัสต์** CA

6.4. ไม่ว่าในกรณีใดๆ มิให้ตีความสัญญานี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 6.1 ข้อ 6.2 และข้อ 6.3

6.5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์กำหนด

6.6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือนั้น

6.7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถามและแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้ ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตี แล้วแต่กรณี

6.8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15 แห่งสัญญานี้

6.9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ซึ่งทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้

6.10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสตีซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์ อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด CA

6.11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อ 7 แห่งสัญญานี้

6.12. สิทธิประโยชน์อื่นๆ

6.12.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำนำได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสตี และ/หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

6.12.2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และประกาศ หลักเกณฑ์ หรือข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสตี ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด

6.12.3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 5.3 แห่งสัญญานี้

7. การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ

7.1. การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารแสดงสิทธิ

7.1.1. ทรัสตีมีหน้าที่จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการได้ ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เอง ให้ทรัสตีปฏิบัติให้เป็นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์โดยอนุโลม และในกรณีทรัสตีมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้จัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายดำเนินการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประกาศ กร. 14/2555 หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และสัญญานี้ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและหลักเกณฑ์ของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แล้ว

7.1.2. ในกรณีที่ทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้จัดทำตามระบบและหลักเกณฑ์ของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ให้มีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายละเอียดทั่วไป CA

(ก) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี

(ข) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปีที่ออกหน่วยทรัสต์

(ค) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี) ในเรื่องสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าว สัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกัน และทรัสตี (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) หรือสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์อื่นใดตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และให้รวมถึงหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(2) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย

(ก) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ข) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และ/หรือ เลขที่ใบหน่วยทรัสต์ และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ

(ค) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ง) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)

(จ) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจดแจ้งรายการในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

7.1.3. ทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่น *รวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียน*ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากได้กระทำตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมายแล้ว ให้ถือว่าทรัสตีได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว

7.1.4. ทรัสตีหรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. CA

49/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่**คณะกรรมการ** ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และข้อบังคับของ**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์**

7.1.5. **ทรัสตี**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**จะทำหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์** หรือใบ**หน่วยทรัสต์**ให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** เพื่อให้**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**สามารถใช้อ้างอิงต่อ**ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์** และบุคคลอื่นได้

อนึ่ง หลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์** หรือใบ**หน่วยทรัสต์**ที่จะออกให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ตามสัญญานี้ให้มีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** และใช้อ้างอิงต่อ**ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์** และบุคคลอื่นได้

(2) มีข้อมูลของบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ**กองทรัสต์** เช่น **ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์** นายทะเบียน**หน่วยทรัสต์** เป็นต้น เพื่อให้**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้

(3) มีข้อมูลที่แสดงว่า**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอน**หน่วยทรัสต์**ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน

ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**หรือใบ**หน่วยทรัสต์** ปรากฏตาม<u>เอกสารแนบ 5</u>

7.1.6. ในกรณีที่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ขอให้**ทรัสตี**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ออกหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ **ทรัสตี**ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**ให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ภายในเวลาอันควร **ทรัสตี**หรือนายทะเบียนมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการดำเนินการตามคำร้องขอของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ดังกล่าวได้ตามจริง

7.2. การโอนและข้อจำกัดการโอน**หน่วยทรัสต์**

7.2.1. การโอน**หน่วยทรัสต์** CA

ภายใต้บังคับแห่งข้อจำกัดการโอน**หน่วยทรัสต์**ตาม<u>ข้อ 7.2.2</u> แห่งสัญญานี้ ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**สามารถโอน**หน่วยทรัสต์**ได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

(1) วิธีการโอน**หน่วยทรัสต์**ที่มีใบ**หน่วยทรัสต์**

การโอน**หน่วยทรัสต์**ที่มีใบ**หน่วยทรัสต์**ย่อมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบ**หน่วยทรัสต์** โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบ**หน่วยทรัสต์**ให้แก่ผู้รับโอน การโอน**หน่วยทรัสต์**จะใช้ยัน**กองทรัสต์**ได้เมื่อ**ทรัสตี**หรือบุคคลที่**ทรัสตี**มอบหมายให้เป็นนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอน**หน่วยทรัสต์**แล้ว แต่จะใช้ยันบุคคลภายนอกได้เมื่อ**ทรัสตี** หรือบุคคลที่**ทรัสตี**มอบหมายให้เป็นนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ได้ลงทะเบียนการโอน**หน่วยทรัสต์**แล้ว ในการนี้ หาก**ทรัสตี** หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**เห็นว่าการโอน**หน่วยทรัสต์**นั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้**ทรัสตี**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**แจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องเพื่อดำเนินการแก้ไข ในกรณีที่ผู้รับโอน**หน่วยทรัสต์**ประสงค์จะได้ใบ**หน่วยทรัสต์**ใหม่ให้ร้องขอต่อ**ทรัสตี** หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอน**หน่วยทรัสต์**และมีพยานอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) คนลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อนั้น พร้อมทั้งเวนคืนใบ**หน่วยทรัสต์**เดิมหรือหลักฐานอื่นให้แก่**ทรัสตี**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์** ในการนี้ หาก**ทรัสตี**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**เห็นว่า การโอน**หน่วยทรัสต์**นั้นถูกต้องตามกฎหมายและตามสัญญานี้ ให้**ทรัสตี**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ลงทะเบียนการโอน**หน่วยทรัสต์** และออกใบ**หน่วยทรัสต์**ให้ใหม่ต่อไป ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอน**หน่วยทรัสต์** (ถ้ามี) ตามที่**ทรัสตี** หรือบุคคลที่**ทรัสตี**มอบหมายให้เป็นนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**กำหนด

(2) วิธีการโอน**หน่วยทรัสต์**ในระบบไร้ใบ**หน่วยทรัสต์**

ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่ประสงค์จะโอน**หน่วยทรัสต์**ในระบบไร้ใบ**หน่วยทรัสต์**จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์** และ/หรือ**ตลาดหลักทรัพย์** และ/หรือ**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์** ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอน**หน่วยทรัสต์** (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียน**หน่วยทรัสต์** และ/หรือ**ตลาดหลักทรัพย์** และ/หรือ**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์** กำหนด

7.2.2. ข้อจำกัดการโอน**หน่วยทรัสต์**

หน่วยทรัสต์ของ**กองทรัสต์**ที่ออกตามสัญญานี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่ CA

(1) การโอน**หน่วยทรัสต์**นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือ**หน่วยทรัสต์**ใน**กองทรัสต์**เกินกว่าร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของจำนวน**หน่วยทรัสต์**ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ตามที่กำหนดไว้ใน<u>ข้อ 17.1.2</u> แห่งสัญญานี้ หรือ

(2) การโอน**หน่วยทรัสต์**นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือ**หน่วยทรัสต์**ของบุคคลใด **ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี** รวมถึงกลุ่ม**บุคคลเดียวกัน**ของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามีการถือ**หน่วยทรัสต์**) ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของประกาศ **คณะกรรมการ ก.ล.ต.** และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

8. การลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนของ**กองทรัสต์**ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**ประกาศ ทจ.** 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่**คณะกรรมการ** ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป นโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้

8.1. นโยบายการลงทุนและประเภท**ทรัพย์สินหลัก**ที่**กองทรัสต์**จะลงทุน

8.1.1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้า และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

(1) **กองทรัสต์**จะต้องลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**ที่มีการออก น.ส. 3 ก.

(ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าใน**อสังหาริมทรัพย์**ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

(2) **อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิ หรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้พิจารณา** โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม

(3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์**ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้**กองทรัสต์**ไม่สามารถจำหน่าย**อสังหาริมทรัพย์**ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้อ**อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์**ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้**กองทรัสต์**มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(4) **อสังหาริมทรัพย์**ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่า**หน่วยทรัสต์**ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ **กองทรัสต์**อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนา**อสังหาริมทรัพย์**ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์** (ภายหลังการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของ**กองทรัสต์**ด้วย

(5) **อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์**ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย ที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ข) ในกรณีที่**อสังหาริมทรัพย์**ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือ CA

หน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของ**อสังหาริมทรัพย์**กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของ**อสังหาริมทรัพย์**นั้น
- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล *(international firm)*

อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่นำมาใช้กับ**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**รับโอนมาจาก**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**ที่แปลงสภาพ โดยที่**อสังหาริมทรัพย์**นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพแล้ว

(6) **อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**น้อยกว่ามูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ที่ประสงค์จะลงทุน **ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าว

(7) ในกรณีที่**กองทรัสต์**จะลงทุนในสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์**ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของ**อสังหาริมทรัพย์**หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า เช่น จัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่**กองทรัสต์** หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิ**กองทรัสต์**สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อ**ทรัสตี**และ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**/ผู้ลงทุน CA

(8) ในกรณีที่**กองทรัสต์**ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอ**สังหาริมทรัพย์** และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอ**สังหาริมทรัพย์**ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ด้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

8.1.2. การลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์โดยทางอ้อม

โดย

(1) การลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นที่ออกโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับ**กองทรัสต์** ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้นหรือเป็นไปตามประกาศอื่นใดที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** จะประกาศกำหนดหรือที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

(2) **กองทรัสต์**อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตาม (1) ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมด้วย

(3) การลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**โดยทางอ้อมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) มีการประเมินมูลค่าอ**สังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของ**กองทรัสต์**และในชั้นของบริษัทที่**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้นดังนี้

- การประเมินมูลค่าในชั้นของ**กองทรัสต์** ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน<u>ข้อ 11</u> โดยให้คำนึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอ**สังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย

- การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้นตาม<u>ข้อ 8.1.2 (1)</u> ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน<u>ข้อ 11</u> OA

(ข) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

- ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อมตามข้อ 8.1.2 (2) ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ใน (ข) ด้วย

(ง) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 10.4 จะพิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้

8.1.3. ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

8.1.4. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(ก) ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ CA

- ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้

  - สภาพของ**อสังหาริมทรัพย์** เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่างๆ ของ**อสังหาริมทรัพย์**นั้น เป็นต้น

  - ข้อมูลกฎหมายของ**อสังหาริมทรัพย์**ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรมตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง

  - ในกรณีที่**อสังหาริมทรัพย์**ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของ**กองทรัสต์**ในการได้มาและถือครอง**อสังหาริมทรัพย์**ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย

  - ข้อมูลด้านการเงินของ**อสังหาริมทรัพย์**และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**นั้น

  โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์**เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

  ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทาน**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง CA

- ประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินหลัก**อย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ใน<u>ข้อ 11.1</u> แห่งสัญญานี้

- ในกรณีที่**กองทรัสต์**จะลงทุนในสิทธิการเช่า**อสังหาริมทรัพย์**ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(ข) การได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

  - เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

  - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์**

  - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

  - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก**กองทรัสต์** (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

  - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

  - ได้รับความเห็นชอบจาก**ทรัสตี**ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

  - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ด้วย

CA

- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้**กองทรัสต์**พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- กระบวนการขอความเห็นชอบจาก**ทรัสตี**หรือการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสตี**มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

  - หน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในการจัดมีให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญ**ประชุม** แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติม ตามที่กำหนดใน<u>ข้อ 8.1.4 (1) (ข)</u> พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

  - หน้าที่ของ**ทรัสตี**ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) การจำหน่ายไป**ซึ่งทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์

การจำหน่ายไป**ซึ่งทรัพย์สินหลัก** ผู้**จัดการกองทรัสต์**ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการจำหน่ายไป**ซึ่งทรัพย์สินหลัก** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดให้มีการประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินหลัก**ตาม<u>ข้อ 11.1</u> แห่งสัญญานี้

(ข) การจำหน่ายไป**ซึ่งทรัพย์สินหลัก** ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้ มีระบบการอนุมัติตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจาก**ทรัสตีหรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้ โดยอนุโลม

- การจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก**ที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ด้วย

  - การจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก**ก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่**กองทรัสต์**ได้มาซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**นั้น

  - การจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก**ที่**กองทรัสต์**ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

8.2. นโยบายการลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นของ**กองทรัสต์** นอกเหนือจากการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**

นอกเหนือจากการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก** **กองทรัสต์**มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่ง**ทรัพย์สินอื่น**ดังต่อไปนี้

8.2.1. ประเภทของ**ทรัพย์สินอื่น**ที่**กองทรัสต์**มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตั๋วเงินคลัง

(3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข CA

(4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

(6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝงโดยการรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามข้อ 8.2.1(6) นี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)

(ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่**กองทรัสต์**สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ

(ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวม**อสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์**ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

(9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่า**กองทรัสต์**นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท **กองทรัสต์** หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และ CA

ตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)

(ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

(11) ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

8.2.2. อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

8.2.3. ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

8.3. กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

8.3.1. สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ

8.3.2. เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกิน 1 (หนึ่ง) หุ้น CA

9. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

9.1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

9.2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า

9.3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

9.4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

9.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก CA

10. **การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์**

10.1. **กองทรัสต์**จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

10.1.1. ลงทุนในอ**สังหาริมทรัพย์** และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็น**ทรัพย์สินหลัก**เพิ่มเติม

10.1.2. บริหารจัดการทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**

10.1.3. ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** ได้แก่ **อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์** หรือ**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

10.1.4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของ**กองทรัสต์** หรือที่**กองทรัสต์**มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์** หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

10.1.5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของ**กองทรัสต์**

10.1.6. เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ**กองทรัสต์**

10.1.7. ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)

10.1.8. ปรับโครงสร้างเงินทุนของ**กองทรัสต์**

10.1.9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการ**กองทรัสต์**และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

กรณีที่**กองทรัสต์**ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ตาม<u>ข้อ 10.1.3</u> หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของ**กองทรัสต์**หรือที่**กองทรัสต์**มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์**ตาม<u>ข้อ 10.1.4</u> **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของ**กองทรัสต์**ด้วย

10.2. **กองทรัสต์**สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้ CA

10.2.1. การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่**กองทรัสต์**ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

10.2.2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

10.3. การกู้ยืมเงินของ**กองทรัสต์**ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

10.3.1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)

10.3.2. ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น

10.3.3. มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้

(1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิ**กองทรัสต์**ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)

(2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น

(3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม

10.3.4. มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

10.4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ**กองทรัสต์**ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

10.4.1. ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์** (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

อีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)

10.4.2. ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

10.5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

10.5.1. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้

10.5.2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

10.5.3. กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากเป็นกรณีการให้หลักประกันที่มีอยู่แล้วหรือการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วตามที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือหนังสือชี้ชวน หรือกรณีที่ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่ CA

10.6. วิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

10.6.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อ**ทรัสตี**เพื่อให้ความเห็นชอบเป็นกรณีไป ทั้งนี้ หากการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อตามวัตถุประสงค์ข้อ 10.1.8 **ทรัสตี**จะสอบทานความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย

10.6.2. **ทรัสตี**เป็นผู้ลงนามผูกพัน**กองทรัสต์**ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**

10.7. การกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพันกับ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตี**

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญา**ที่มี**ลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตี**ได้ตามหลักเกณฑ์**ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด**ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

10.8. **ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่**ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

10.8.1. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้**กองทรัสต์**สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศ**สำนักงาน ก.ล.ต.** เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่**กองทรัสต์**จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี)

10.8.2. เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์

10.8.3. กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ 10.8.2 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน CA

แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

10.8.4. กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป

10.9. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 10.1 ข้อ 10.2 ข้อ 10.3 และข้อ 10.5 โดยอนุโลม เว้นแต่กรณีสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 10.4 จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นกองทรัสต์ก็ได้

11. **การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ**

11.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม

11.1.1. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

(2) ในกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันที่เป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษะหนึ่งดังต่อไปนี้

- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) CA

(3) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง

(4) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

(ก) เมื่อ**กองทรัสต์**จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี

(ข) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของ**อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์**ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

(ง) เมื่อ**ทรัสตี**หรือผู้สอบบัญชีของ**กองทรัสต์**ร้องขอ

(5) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(6) ในกรณี**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของ**กองทรัสต์** ให้คำนึงถึงภาระภาษีของบริษัทที่**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคา**อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์**ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย

11.1.2. การประเมินมูลค่า**ทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์**ลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดย**สมาคมบริษัทจัดการลงทุน**โดยอนุโลม

(2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

11.2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

11.2.1. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value: NAV) CA

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์**และมูลค่า**หน่วยทรัสต์** ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจาก**ทรัสตี**แล้วต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์**และมูลค่า**หน่วยทรัสต์** ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้**ทรัสตี**ตรวจสอบภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่หากวันทำการสุดท้ายของเดือนใดเป็นวันสิ้นไตรมาส **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิดังกล่าวให้**ทรัสตี**ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนนั้น เพื่อให้**ทรัสตี**ทำการตรวจสอบอย่างน้อย 15 (สิบห้า) วันก่อนที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งผ่านการรับรองจาก**ทรัสตี**แล้วต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.**

ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่า**หน่วยทรัสต์**ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่**กองทรัสต์**ลงทุนให้เป็นไปตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการคำนวณมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ในช่วงเวลาตั้งแต่วันที่มีการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าวจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ครั้งแรกให้คำนวณตามราคาที่ได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**นั้นแทน

(2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้

(ก) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(ข) คำนวณมูลค่า**หน่วยทรัสต์**เป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทิ้ง

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่า**หน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการให้เป็นไปตาม<u>ข้อ 11.2</u> นี้ เว้นแต่กรณีที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** และ/หรือ CA

หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก(อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

12. **การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

12.1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้

12.2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

12.2.1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

12.2.2. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

12.2.3. ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง CA

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

12.3. การทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้กระบวนการขอความเห็นชอบจาก**ทรัสตี**หรือการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน<u>ข้อ 8.1.4 (1) (ข)</u> แห่งสัญญานี้โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หนังสือเชิญประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ดังกล่าวต้องมีความเห็นของ**ที่ปรึกษาทางการเงิน**เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ด้วย

13. **การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี**

13.1. ในการจัดการ**กองทรัสต์** **ทรัสตี**จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ**ทรัสตี**เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

13.1.1. เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี

13.1.2. เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และ**ทรัสตี**แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการ**กองทรัสต์**ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่**สำนักงาน** ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

13.2. เว้นแต่**คณะกรรมการ** ก.ล.ต. หรือ**สำนักงาน** ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

13.2.1. เป็นการเปิดเผยผ่าน**ตลาดหลักทรัพย์**ตามข้อบังคับของ**ตลาดหลักทรัพย์**ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

13.2.2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน CA

13.2.3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

13.3. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 13.2.3 ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

14. การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

14.1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสตี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสตี พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี

14.2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตี โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้

14.2.1. งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสตี ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสสี่ หากผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

14.2.2. งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสตี ภายใน 2 (สอง)เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาสสี่ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสี่ ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีขยายเป็น 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

14.2.3. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตี ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี CA

14.2.4. รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** และ**ทรัสตี** ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** แต่ไม่เกิน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของ**กองทรัสต์** ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ ในการนำส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และงบการเงินประจำงวดรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วตาม ข้อ 14.2.1 และข้อ 14.2.2 นั้น **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะเลือกนำส่งตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการนำส่งเพื่อให้เป็นรูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ

14.3. **ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลดเงินทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์**รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของ**หน่วยทรัสต์**ภายหลังจากการลด**ทุนชำระแล้ว** ต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** และ**ทรัสตี**ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ

14.4. **ให้ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์**ต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** และ**ทรัสตี**ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

14.4.1. รายละเอียดของ**อสังหาริมทรัพย์** ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ

14.4.2. วันที่และราคาที่ได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์** รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอน**สิทธิการเช่า** หรือผู้ให้**สิทธิในอสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าว

14.4.3. วันที่และราคาที่จำหน่าย**อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์** รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอน**สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์**

14.4.4. วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

14.4.5. ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์** หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

14.4.6. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์** หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่ง**อสังหาริมทรัพย์**เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

14.5. ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** และ**ทรัสตี**ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

14.5.1. ข้อมูลความคืบหน้าของการก่อสร้าง**อสังหาริมทรัพย์**

14.5.2. ในกรณีที่การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่**กองทรัสต์**ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่อ**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้าง โดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

14.6. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายงานต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** โดยไม่ชักช้า

14.6.1. เหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ต้องเลิก**กองทรัสต์**

14.6.2. เหตุการณ์ที่สัญญานี้กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิก**กองทรัสต์** หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิก**กองทรัสต์**ล่วงหน้า

14.7. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของ**ตลาดหลักทรัพย์** และ/หรือ **สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนดให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลหรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการ**กองทรัสต์** และการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

15. **การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์** CA

15.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่**กองทรัสต์**มีการเพิ่มทุน **กองทรัสต์** อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของ**กองทรัสต์** หาก**กองทรัสต์**มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

15.1.1. การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของ**กองทรัสต์**

15.1.2. การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

15.2. ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของ**กองทรัสต์**ตาม**ข้อ 15.1** ในรอบระยะเวลาบัญชีใด **ผู้จัดการกองทรัสต์**อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

15.3. ในกรณีที่**กองทรัสต์**ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

15.4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อระบุชื่อ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

15.4.1. ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 CA

(สามสิบ) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก หาก**กองทรัสต์**มีระยะเวลาดำเนินการตามรอบปีบัญชีน้อยกว่า 3 (สาม) เดือน **ผู้จัดการกองทรัสต์**สงวนสิทธิในการพิจารณานำประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไปสะสมรวมกับประโยชน์ตอบแทนสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในงวดแรกของรอบปีบัญชีถัดไปได้

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อ**หน่วยทรัสต์**ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท **ผู้จัดการกองทรัสต์**ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับ<u>ข้อ 15.1</u>

15.4.2. ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อ**หน่วยทรัสต์**มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท **ผู้จัดการกองทรัสต์**ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่กรณีที่ **สำนักงาน ก.ล.ต.** และ/หรือ หน่วยงานอื่นใด CA

ที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

15.5. ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

15.5.1. **ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็น**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียน**ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์** ณ วันปิดสมุดทะเบียน**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือ**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**ใดถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**เกินกว่าอัตราที่ประกาศ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** กำหนด บุคคลหรือ**กลุ่มบุคคลเดียวกัน**นั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือ**หน่วยทรัสต์**เกินกว่าอัตราที่ประกาศ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** กำหนด

15.5.2. **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของ**ตลาดหลักทรัพย์** และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์** ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือ

(2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ

(3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** และ/หรือ เว็บไซต์ของ**กองทรัสต์** หรือ

(4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ

15.5.3. **กองทรัสต์**จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**แต่ละประเภท

15.5.4. **กองทรัสต์**จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนาม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ระบุไว้ในใบจองซื้อ**หน่วยทรัสต์** หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ตามที่แจ้งไว้ โดย**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความ

เสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดย**กองทรัสต์**จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

15.5.5. ในกรณีที่**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ**กองทรัสต์** โดย**กองทรัสต์**จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

16. การขอมติและการประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

16.1. วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของ**กองทรัสต์**ตามที่สัญญานี้และ**พระราชบัญญัติทรัสต์**กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ **สำนักงาน** ก.ล.ต. กำหนด

16.2. เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจาก**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**มีดังต่อไปนี้

16.2.1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**

16.2.2. การกู้ยืมเงินที่**กองทรัสต์**ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 10.5.3

16.2.3. การเพิ่มทุนหรือการลดทุน**ชำระแล้ว**ของ**กองทรัสต์**ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้

16.2.4. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของ**กองทรัสต์**

16.2.5. การทำธุรกรรมกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์** แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

16.2.6. การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** CA

16.2.7. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสตี (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในข้อ 18.4.2 และข้อ 18.5)

16.2.8. การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงตามที่ระบุไว้ในข้อ 19.3.1)

16.2.9. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

16.2.10. การเลิกกองทรัสต์

16.2.11. ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

16.2.12. กรณีอื่นใดที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยจะไม่มีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อีก

16.3. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

16.3.1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

16.3.2. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการ

CA

เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

(2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสตีเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสตี ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.4 แห่งสัญญานี้

16.4. การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วันเวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องกำหนดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

ก. กรณีทั่วไป จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม

ข. กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญานี้ และ/หรือ จากทรัสตีตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (2) แห่งสัญญานี้ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสตีดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสตีมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง CA

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

16.5. องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญานี้ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2 (1) แห่งสัญญานี้ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสตีนำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีมีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

CA

(1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

(2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

(3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้

(4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

16.6. วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสตี หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ (เช่น ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้มีส่วนได้เสียพิเศษในการประชุมครั้งใด) ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

16.7. วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

16.8. มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ CA

16.8.1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

16.8.2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์**

(2) การเพิ่มทุนหรือการลด**ทุนชำระแล้ว**ของ**กองทรัสต์**ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้

(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของ**กองทรัสต์**

(4) การทำธุรกรรมกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือ**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์** แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

(6) การเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี** หรือ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างมีนัยสำคัญ

(8) การเลิก**กองทรัสต์**

อนึ่ง มติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่จะเป็นผลให้**กองทรัสต์**หรือการจัดการ**กองทรัสต์**มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน**ประกาศ สร. 26/2555** หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์** ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

16.9. การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของ**กองทรัสต์** CA

17. **การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์**

17.1. **ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์**

17.1.1. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสตี หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และอัตรา ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี

17.1.2. กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนจะตั้งอยู่ในประเทศไทย ซึ่งมีข้อกำหนดของกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคก่อนหลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

17.1.3. ในกรณีที่บุคคลใดถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17.1.1 หรือ ข้อ 17.1.2 แห่งสัญญานี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(2) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนนและการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้

(3) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จำหน่ายหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) หรือเกินกว่าร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) สำหรับผู้ลงทุนต่างด้าว ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด CA

17.2. ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตรา หรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และ ประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

17.3. ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

17.3.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

17.3.2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

18. ทรัสตี

18.1. การแต่งตั้งทรัสตีและค่าตอบแทนทรัสตี

18.1.1. การแต่งตั้งทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ได้รับแต่งตั้งให้เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ การเปลี่ยนแปลงทรัสตีหรือการแต่งตั้งทรัสตีเพิ่มเติม หรือการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่แทนรายเดิมที่ลาออกหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ด้วยเหตุใดก็ตาม จะต้องได้รับมติของ CA

ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามข้อ 16.8.2 (6) แห่งสัญญานี้เท่านั้น การที่**ทรัสตี**เข้าทำสัญญานี้หรือการเข้าเป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์**มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใดสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

18.1.2. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของ**ทรัสตี**

ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของ**ทรัสตี**ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 20.1 แห่งสัญญานี้

18.2. สิทธิ หน้าที่และความรับผิดของ**ทรัสตี**

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ **ทรัสตี**มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมายรวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือ**กองทรัสต์**ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และ**ทรัสตี**มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการ**กองทรัสต์**ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ **พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สร.** 26/2555 และ**ประกาศ กร.** 14/2555

อนึ่ง รายการเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่และความรับผิดของ**ทรัสตี**มีดังต่อไปนี้

สิทธิ

18.2.1. นอกเหนือจากค่าตอบแทนของ**ทรัสตี**ตามสัญญานี้แล้ว ให้**ทรัสตี**มีสิทธิถือ**หน่วยทรัสต์**ได้โดยเป็นไปตามข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 17 แห่งสัญญานี้

18.2.2. การมอบหมายงานการจัดการ**กองทรัสต์**

การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสตี**ในการจัดการ**กองทรัสต์**เป็นเรื่องเฉพาะตัวของ**ทรัสตี ทรัสตี**จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ**กองทรัสต์**มิได้ เว้นแต่

(1) การทำธุรกรรมที่มิใช่เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยง**ทรัสตี**

(2) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับ**กองทรัสต์**จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน CA

(3) **ทรัสตี**อาจมอบหมายงาน การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุน รวมถึงการติดต่อประสานงาน การให้ข้อมูล การยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจาก**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ**อสังหาริมทรัพย์** และ/หรือ การบริหารจัดการ**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์** นายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมาย ดำเนินการได้ ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์** นายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมายดังกล่าวอาจมอบอำนาจช่วงให้บุคคลอื่นรับดำเนินการดังกล่าวได้โดยเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้

(4) เรื่องอื่นใดที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

เมื่อ**ทรัสตี**มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ**กองทรัสต์**ตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้แล้ว นอกเหนือจากเรื่องที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้ดำเนินการตามสัญญานี้หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ให้**ทรัสตี**เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กข. 1/2553 ดังนี้

ในการมอบหมายงานการจัดการ**กองทรัสต์** **ทรัสตี**จะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและ**กองทรัสต์**

(2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน

OA

(3) การดำเนินการของทรัสตีเมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทรัสตีสามารถมอบหมายงานการเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียน**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** หรือการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนได้ ซึ่งในการมอบหมายงานดังกล่าว **ทรัสตี**จะมอบหมายให้บุคคลดังต่อไปนี้

(1) การเก็บรักษาทรัพย์สิน ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(ข) ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทุนส่วนบุคคล

(ค) **ทรัสตี**รายอื่น

(ง) ผู้รับฝากทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมายของประเทศใดประเทศหนึ่งที่**กองทรัสต์**ได้ลงทุนไว้ หรือของประเทศที่ผู้รับฝากทรัพย์สินตั้งอยู่

(จ) บุคคลอื่นใดที่ได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน** ก.ล.ต. ให้เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**

(2) การจัดทำทะเบียน**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** ต้องเป็นการมอบหมายให้ผู้ที่สามารถประกอบธุรกิจนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ได้

ในการมอบหมายงานที่กล่าวมาข้างต้นนี้ **ทรัสตี**จะต้องมอบหมายงานในลักษณะที่ทำให้มั่นใจได้ว่า การบริหารจัดการ**กองทรัสต์**จะสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ไม่เกิดผลเสียหายต่อ**กองทรัสต์** และ**ทรัสตี**จะยังคงรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**ตามที่**พระราชบัญญัติทรัสต์**กำหนด

18.2.3. **ทรัสตี**สามารถใช้ประโยชน์จากและดำเนินการใดๆ โดยอาศัย

(1) ความเห็นหรือคำแนะนำจากที่ปรึกษากฎหมายในการตีความสัญญานี้ หรือเอกสารอื่นใด (ไม่ว่าจะเป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายหรือไม่ก็ตาม) รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับ**กองทรัสต์**และเพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์** CA

(2) คำแนะนำ ความเห็น คำชี้แจง หรือข้อมูล จากวาณิชธนกิจ นักการบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบุคคลอื่นใดที่**ทรัสตี**ขอคำปรึกษา และผู้ที่**ทรัสตี**เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องที่**ทรัสตี**ขอคำปรึกษานั้น รวมทั้งความเห็นหรือคำแนะนำโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับ**กองทรัสต์**และเพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

(3) เอกสารที่**ทรัสตี**เชื่อโดยสุจริตว่าเป็นเอกสารต้นฉบับอันถูกต้องแท้จริง หรือสำเนาเอกสารอันแสดงถึงการที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**แต่งตั้งบุคคลให้เป็นตัวแทนในการดำเนินการใดๆ อันเกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์** และ

(4) เอกสารอื่นใดที่**ทรัสตี**ได้รับและเกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์**ซึ่ง**ทรัสตี**มีเหตุอันสมควรที่จะใช้เอกสารเหล่านั้น

อนึ่ง **ทรัสตี**ไม่ต้องรับผิดหากว่า**ทรัสตี**ได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการตามกฎหมาย หรือโดยสุจริต โดยอาศัยความเห็นคำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่**ทรัสตี**ได้รับตามข้อนี้ โดยได้ใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพและความชำนาญในการพิจารณาแล้ว ทั้งนี้ **ทรัสตี**จะตรวจสอบการลงลายมือชื่อใดๆ ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์**ที่ตนได้รับ หากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นว่านั้น

18.2.4. การตัดสินใจใดๆ ของ**ทรัสตี**ในการดำเนินการตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง หาก**ทรัสตี**ได้กระทำไปด้วยความสุจริตแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด อนึ่ง ในการตีความว่า**ทรัสตี**มีอำนาจดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์**หรือไม่นั้น หากสัญญานี้ และ/หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** ประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดมิได้กำหนดไว้อย่างแจ้งชัด ให้ตีความในลักษณะที่เป็นการให้อำนาจแก่**ทรัสตี**ในการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับ**กองทรัสต์**เพื่อประโยชน์สูงสุดของ**กองทรัสต์**ได้

18.2.5. สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก**กองทรัสต์**ของ**ทรัสตี**

(1) การจัดการ**กองทรัสต์**และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ**กองทรัสต์**โดยชอบตามสัญญานี้ หากมีค่าใช้จ่ายหรือ**ทรัสตี**ต้องชำระเงินหรือ**ทรัพย์สินอื่น**ให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของ**ทรัสตี**เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้**ทรัสตี**มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก**กองทรัสต์**ได้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น CA

สิทธิในการได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ให้หมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสตีได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณี เมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดี ในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชดใช้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดใดๆ อันทรัสตีได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสตีอย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชดใช้ตามข้อนี้ ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใดๆ ของผู้ที่ทรัสตีได้มอบอำนาจ หรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากทรัสตีด้วย

(2) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสตีมีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพยสิทธิหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสตี ให้ทรัสตีมีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริตและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ห้ามมิให้ทรัสตีใช้สิทธิตามข้อนี้ จนกว่าทรัสตีจะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(3) สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสตีตามที่กำหนดไว้ใน (1) ของข้อนี้ ให้มีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังที่ทรัสตีพ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสตีของกองทรัสต์

ทรัสตีมีหน้าที่จัดการ**กองทรัสต์**ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง**กองทรัสต์** มติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว **ทรัสตี**อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่**ที่ทรัสตี**จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสตี** ให้**ทรัสตี**งดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ**ทรัสตี**เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และ**ทรัสตี**แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการ**กองทรัสต์**ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตาม**ประกาศ สร. 27/2557** และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.**

ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้ ตลอดจน**พระราชบัญญัติทรัสต์** และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของ**คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต.** และ**ตลาดหลักทรัพย์** ให้**ทรัสตี**มีหน้าที่ดังจะกล่าวต่อไปนี้

18.2.6. หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

(1) **ทรัสตี**ต้องมอบหมายการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**ให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ที่ได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** เว้นแต่เป็นการจัดการ**ทรัพย์สินอื่น**ที่**มิใช่ทรัพย์สินหลัก** ซึ่ง**ทรัสตี**อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (2) ของข้อนี้ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการตามข้อ 18.2.9 (8)

(2) การจัดการ**ทรัพย์สินอื่น**ที่**มิใช่ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์** ให้เป็นหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** เว้นแต่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่**ทรัสตี**มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้ CA

- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่

- มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว

(ฆ) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มิใช่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

18.2.7. หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสตี

ทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสตีครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี

(2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

(4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์ CA

(5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการ**กองทรัสต์**ไม่เป็นไปตามสัญญานี้ และ**พระราชบัญญัติทรัสต์** และมิให้มีการทุจริตในการจัดการ**กองทรัสต์**

(6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของ**ทรัสตี** ในกรณี**ทรัสตี**จัดการ**กองทรัสต์**หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**แต่ละกอง**แยก**ต่างหาก**ออก**จากกัน และ**บันทึกบัญชี**ให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการ**กองทรัสต์ ทรัสตี**ต้องแยก**กองทรัสต์**ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของ**ทรัสตี** และ**ทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตี**ครอบครองอยู่ และในกรณีที่**ทรัสตี**จัดการ**กองทรัสต์**หลายกอง ต้องแยก**กองทรัสต์**แต่ละกองออกจากกันด้วย

(7) ในกรณีที่**ทรัสตี**มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตาม<u>ข้อ 18.2.7 (6)</u> จนเป็นเหตุให้**กองทรัสต์**ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของ**ทรัสตี**จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของ**กองทรัสต์**และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของ**ทรัสตี**เอง ให้สันนิษฐานว่า

(ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของ**กองทรัสต์**

(ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของ**ทรัสตี**

(ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของ**กองทรัสต์**

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

(8) ในกรณีที่**ทรัสตี**มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตาม<u>ข้อ 18.2.7 (6)</u> จนเป็นเหตุให้**กองทรัสต์**แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกอง**ทรัสต์**ใดให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกอง**ทรัสต์**แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

18.2.8. หน้าที่ในการบริหารจัดการ**กองทรัสต์** CA

(1) **ทรัสตี**มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง **ทรัสตี**ต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญานี้ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่**ทรัสตี**เป็นผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ใน**กองทรัสต์** หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ให้**ทรัสตี**คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ**ทรัสตี**ของ**กองทรัสต์**

(2) **ทรัสตี**มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่าง**กองทรัสต์**กับบุคคลอื่น

(3) ห้ามมิให้**ทรัสตี**นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็น**ทรัสตี**ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้**ทรัสตี** อันสืบเนื่องมาจากการจัดการ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ

(4) ในกรณีที่**ทรัสตี**เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้**ทรัสตี**แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะ**ทรัสตี** และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะ**ทรัสตี**

(5) ในการจัดการ**กองทรัสต์** **ทรัสตี**จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ**กองทรัสต์**มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้**ทรัสตี**มีสิทธิมอบหมายงานได้ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ใน<u>ข้อ 18.2.2</u> และ<u>ข้อ 18.2.6</u> แห่งสัญญานี้ CA

(6) **ทรัสตี**มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดย**ทรัสตี**อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์** **ทรัสตี**มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ใน ข้อ 7.1 และข้อ 7.2 แห่งสัญญานี้เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของ**ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์**ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

(7) **ทรัสตี**หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์** หรือใบ**หน่วยทรัสต์**มอบให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน ข้อ 7.1.5 แห่งสัญญานี้

(8) ในกรณีที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ขอให้**ทรัสตี**หรือนายทะเบียนหลัก**ทรัพย์**ออกหลักฐานสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**ใหม่หรือใบ**หน่วยทรัสต์**ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้**ทรัสตี**หรือนายทะเบียนหลัก**ทรัพย์**มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์**หรือใบ**หน่วยทรัสต์**ใหม่ให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ภายในเวลาอันควร

(9) **ทรัสตี**มีหน้าที่ให้ความเห็นของ**ทรัสตี**เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในรายงานประจำปีของ**กองทรัสต์** ซึ่ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** โดย**ทรัสตี**จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของ**ทรัสตี**ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง

(10) **ทรัสตี**มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ**กองทรัสต์**และมูลค่า**หน่วยทรัสต์** ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้**ทรัสตี**มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ต่อ CA

หน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์** โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่**ทรัสตี**ด้วย

(11) **ทรัสตี**อาจก่อหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ **พระราชบัญญัติทรัสต์** ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด

(12) **ทรัสตี**ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสตี และ**ทรัสตี**ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และ/หรือบุคคลอื่นใดนอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่**ทรัสตี**เข้าทำสัญญานี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของ**กองทรัสต์** หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด

(13) เมื่อ**กองทรัสต์**สิ้นสุดลง ให้**ทรัสตี**ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์

(14) ให้**ทรัสตี**แยกงบการเงินของ**กองทรัสต์**ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของ**ทรัสตี** โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** และต้องมิใช่กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของ**ทรัสตี**

18.2.9. หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทรัสตีมีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องและประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย CA

(1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

(2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

(3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

(6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสตีอาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินสมควร ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป

(7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีมีหน้าที่ ดังนี้

(ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว CA

(ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์** ตามที่เห็นสมควร

(8) ในกรณีที่ไม่มี**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือมีเหตุที่ทำให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้**ทรัสตี**เข้าจัดการ**กองทรัสต์**ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ใน**ประกาศ กร. 14/2555** โดยให้**ทรัสตี**มีหน้าที่จัดการ**กองทรัสต์**ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้และ**พระราชบัญญัติทรัสต์** ในการดำเนินการดังกล่าว **ทรัสตี**อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการ**กองทรัสต์**แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญานี้ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มี**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญานี้และ**พระราชบัญญัติทรัสต์**

นอกจากนี้ เมื่อ**ทรัสตี**เห็นว่ากรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** ประกาศ**สำนักงาน ก.ล.ต.** หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ**กองทรัสต์** และ/หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้**ทรัสตี**สามารถเข้าไปดำเนินการแทน**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ตามที่**ทรัสตี**เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์**และผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญานี้ หาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการใดๆ ที่มีผลกระทบ แก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของ**ทรัพย์สินหลัก** เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องขอความเห็นชอบจาก**ทรัสตี**ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

18.2.10. หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

ทรัสตีมีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้**ทรัสตี**ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ CA

(1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ (1) ข้างต้น ให้**ทรัสตี**ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์** เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม

(3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**หรือการจัดการ**กองทรัสต์**ที่ออกตาม**พระราชบัญญัติ**หลักทรัพย์ และตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์**มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้**ทรัสตี**ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญานี้ หรือตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์**

<u>ความรับผิด</u>

18.2.11. ความรับผิดของ**ทรัสตี**

(1) ในกรณีที่**ทรัสตี**จัดการ**กองทรัสต์**ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** **ทรัสตี**ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของ**กองทรัสต์** **ทรัสตี**อาจขอความเห็นชอบจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** ก่อนที่จะจัดการ**กองทรัสต์**เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ได้ และหาก**ทรัสตี**ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์**แล้ว **ทรัสตี**ไม่จำต้องรับผิดตามที่กำหนดในข้อนี้

(2) ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสตี** **ทรัสตี**ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสตี** หาก**ทรัสตี**ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และเป็นไปตามสัญญานี้ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** (ถ้ามี) CA

ในการนี้ แม้**ทรัสตี**ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามวรรคหนึ่ง ให้**ทรัสตี**ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่**กองทรัสต์** หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** เพื่อให้**กองทรัสต์** หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

(3) ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** **ทรัสตี**ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใดๆ ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หากว่า**ทรัสตี**ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และ**พระราชบัญญัติทรัสต์**ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่า ให้**กองทรัสต์**โดย**ทรัสตี**มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อ**ผู้จัดการกองทรัสต์** เพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่**กองทรัสต์** หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามความเป็นจริง

18.2.12. การจำกัดความรับผิดของ**ทรัสตี**

(1) ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้และ**พระราชบัญญัติทรัสต์** ความรับผิดต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่ง**ทรัสตี**ได้กระทำในฐานะทรัสตีของ**กองทรัสต์** รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ของ**กองทรัสต์**ให้มีจำนวนจำกัดโดย**ทรัสตี**จะต้องรับผิดต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดใช้ค่าเสียหายที่**ทรัสตี**จะได้รับตามข้อ 18.2.5 แห่งสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่**ทรัสตี**ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่**พระราชบัญญัติทรัสต์**กำหนดไว้ โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ **ทรัสตี**จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้

(2) **ทรัสตี**ไม่ต้องรับผิดต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของ**ทรัสตี** (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมีผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่

นอกจากนี้ **ทรัสตี**ไม่ต้องรับผิดในกรณีที่**ทรัสตี**ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของ**ทรัสตี** รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุตามที่กำหนดไว้ใน (4) ของข้อนี้ CA

(3) ในการโอนหน่วยทรัสต์ ทรัสตีไม่ต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อหรือตราประทับที่ปรากฏในใบทรัสต์ หรือในการสลักหลังใบทรัสต์ หรือในตราสารการโอนหน่วยทรัสต์ หรือตราสารใดๆ ซึ่งแสดงกรรมสิทธิ์ในหน่วยทรัสต์ โดยทรัสตีมิต้องรับผิดหากมีการปลอมแปลงลายมือชื่อหรือ ตราประทับ รวมถึงในกรณีที่ผู้ลงลายมือชื่อไม่มีอำนาจลงนาม อย่างไรก็ตาม ทรัสตีอาจเรียกให้มีการพิสูจน์ความแท้จริงของลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเอกสารหรือตราสารตามสัญญานี้ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องลงลายมือชื่อหากมีเหตุผลให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นว่านั้น

(4) ทรัสตีไม่ต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในความสูญเสียหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากสาเหตุที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสตี หรือพนักงานของทรัสตี ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการที่ทรัพย์สินถูกโอนเป็นของรัฐ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการปริวรรตเงินตรา สงคราม การก่อการร้าย การจลาจล การปฏิวัติ การก่อความไม่สงบ การประท้วง เหตุสุดวิสัย การขัดข้องของเครื่องมือ หรืออุปกรณ์คอมพิวเตอร์ซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของทรัสตี หรือเหตุอื่นใดที่ทรัสตีไม่สามารถควบคุมได้ เว้นแต่เป็นกรณีที่ทรัสตีได้รู้เหตุดังกล่าวอยู่แล้วก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักและไม่ได้เปิดเผยเหตุดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์

(5) ทรัสตีไม่จำต้องกระทำการใดๆ ที่จะเป็นเหตุให้ทรัสตีต้องใช้เงิน หรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี (ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินในกองทรัสต์) หรือก่อให้เกิดความรับผิดทางการเงินอื่นใดๆ ในการปฏิบัติหน้าที่หรือใช้สิทธิตามสัญญานี้ของทรัสตี

18.3. การชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสตี

18.3.1. ให้ทรัสตีมีสิทธิได้รับเงินชดใช้ความเสียหาย รวมทั้งค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความหรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสตีได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความรู้ความสามารถของทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดใช้ตามข้อนี้ให้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดีในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชดใช้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดใดๆ อันทรัสตีได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสตีได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสตีอย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ CA

18.3.2. ภายใต้บังคับแห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์** เงินชดใช้ความเสียหายและการรับผิดชดใช้ตาม ข้อ 18.3.1 นี้ให้รวมถึงความรับผิดอันเป็นผลมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้ที่**ทรัสตี**ได้มอบอำนาจหรือตัวแทนซึ่งได้รับการแต่งตั้งจาก**ทรัสตี**ด้วย

18.3.3. เงินชดใช้ความเสียหายตามข้อ 18.3.1 นี้

(1) เป็นเงินที่**ทรัสตี**พึงได้รับเพิ่มเติมจากเงินชดใช้ความเสียหายอื่นใด ที่**ทรัสตี**มีสิทธิได้รับตามกฎหมาย

(2) ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังที่**ทรัสตี**พ้นจากตำแหน่งหรือถูกถอดถอนจากตำแหน่งการเป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์**

18.4. การแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงทรัสตี

18.4.1. การแต่งตั้ง**ทรัสตี**

เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี** การแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ให้กระทำได้ โดยอาศัยมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามข้อ 16.8.2 (6)

18.4.2. เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**

(1) เหตุในการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**

(ก) **ทรัสตี**ลาออกจากการเป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์**

(ข) **ทรัสตี**ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล

(ค) **ทรัสตี**เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี

(ง) **ทรัสตี**จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการ**กองทรัสต์**หรือการจัดหาผลประโยชน์จาก**ทรัพย์สินหลัก** และ**ทรัสตี**ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี CA

คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**

(จ) **ทรัสตี**หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีเป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

(ฉ) **ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอน<u>ทรัสตี</u>** เมื่อปรากฏว่า**ทรัสตี**มิได้จัดการ**กองทรัสต์**ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์**

(2) วิธีการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**

(ก) ในกรณี**ทรัสตี**ลาออกจากการทำหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ก) ของข้อนี้ ให้มีการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**ตามที่กำหนดไว้ใน<u>ข้อ 18.4.3</u> แห่งสัญญานี้

(ข) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ข) และ (ค) ของข้อนี้ ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหนังสือแจ้งไปยังผู้ชำระบัญชี เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับบุคคลดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดำเนินการเกี่ยวกับ**กองทรัสต์**เท่าที่จำเป็นและสมควรจนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์**

(ค) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**ตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ง) ถึง (ฉ) ของข้อนี้ ให้ทรัสตีรายเดิมทำหน้าที่ทรัสตีต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์ หรือการใช้สิทธิใน**กองทรัสต์**เพื่อมิให้**กองทรัสต์**เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือ**กองทรัสต์**

(ง) ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี** ให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**เรียกประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**โดยเร็วและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** เป็นทรัสตีรายใหม่ เพื่อให้ที่ประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**พิจารณาแต่งตั้ง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสตีรายเดิม หรือ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์** ที่จะเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจาก**สำนักงาน ก.ล.ต.** เพื่อเป็นทรัสตีรายใหม่ CA

(จ) ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสตี แต่มิอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ถ้ามิอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์ โดยได้รับค่าตอบแทนตามที่ศาลกำหนดให้

(3) ผลของการเปลี่ยนแปลงทรัสตี

(ก) การเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญานี้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์และไม่ได้ทำให้สัญญานี้ต้องเลิกไป

(ข) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ทรัสตีรายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตีรายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัสตีรายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสตีรายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ทรัสตีรายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีรายใหม่และมอบหนังสือดังกล่าวให้ ทรัสตีรายใหม่เก็บรักษาไว้

ให้ทรัสตีรายเดิมดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ทรัสตีรายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่

ในกรณีที่ทรัสตีรายเดิมมิได้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ตามข้อ 18.4.2 (3) (ข) นี้ หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสตีรายเดิมต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหาย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์และทรัสตีรายใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสตีรายเดิมเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้

(ค) เมื่อทรัสตีรายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสตีรายเดิมและมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน(3) (ข) ของข้อนี้ ให้ทรัสตีรายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุก CA

ประการ รวมทั้งเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความในคดีหรือเป็นฝ่ายที่ต้องผูกพันตามคำพิพากษา ทั้งนี้ ทรัสตีรายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสตีรายเดิม

นอกจากนี้ ทรัสตีรายใหม่มีหน้าที่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้และต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกที่ตนทราบว่าเป็นคู่สัญญากับทรัสตีรายเดิมว่าตนได้เข้าสวมสิทธิและหน้าที่แทนทรัสตีรายเดิมแล้ว

18.4.3. การลาออกของทรัสตี

(1) หากทรัสตีประสงค์ที่จะลาออก ให้ทรัสตีต้องแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ในกรณีดังกล่าว การพ้นจากตำแหน่งของทรัสตีให้มีผลเมื่อทรัสตีรายใหม่เข้าทำหน้าที่เป็นทรัสตีรายใหม่ของกองทรัสต์ โดยให้ทรัสตีรายเดิมทำหน้าที่ทรัสตีต่อไปจนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

(2) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสตีมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์หรือทรัสตีขาดความเป็นอิสระ ซึ่งไม่อาจแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน ทรัสตีจะลาออกจากการเป็นทรัสตีโดยแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) เดือน

หากทรัสตีประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นทรัสตีรายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ทรัสตีรายเดิม ในการนี้ ให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์หารือร่วมกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดบุคคลผู้มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นทรัสตีรายใหม่ของกองทรัสต์ โดยทรัสตีรายใหม่นี้จะต้องเข้าทำสัญญาเพิ่มเติมสัญญานี้กับทรัสตีรายเดิมและผู้จัดการกองทรัสต์

หากพ้นกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) เดือนนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับหนังสือแจ้งการลาออกจากทรัสตีรายเดิมแล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ได้ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "**วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถตั้งทรัสตีรายใหม่ได้สำเร็จ**") ให้ทรัสตีมีสิทธิแต่งตั้งบุคคลที่ทรัสตีคัดเลือก (โดยต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติและได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นทรัสตีรายใหม่เป็นการชั่วคราว โดยเงื่อนไขข้อตกลง และค่าธรรมเนียมของทรัสตีรายใหม่ที่ทรัสตีแต่งตั้งเป็นการชั่วคราวนี้ให้เป็นไปตาม CA

เงื่อนไข ข้อตกลง และค่าธรรมเนียมของทรัสตีรายเดิมทุกประการ และหาก**ทรัสตี**ไม่สามารถแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ได้สำเร็จภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่**วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถตั้งทรัสตีรายใหม่ได้สำเร็จ** ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ หากไม่สามารถแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิก**กองทรัสต์** ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการ**กองทรัสต์**ให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ **พระราชบัญญัติทรัสต์** ประกาศ**สำนักงาน** ก.ล.ต. ประกาศ**คณะกรรมการ** ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ หรือคำสั่งต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยได้รับค่าตอบแทนตามที่ศาลกำหนด

18.5. การถอดถอน**ทรัสตี**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตาม<u>ข้อ 16</u> แห่งสัญญานี้ อาจถอดถอน**ทรัสตี**ได้

18.6. ความเป็นอิสระของ**ทรัสตี**และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของ**ทรัสตี**

ทรัสตีต้องปฏิบัติหน้าที่เป็น**ทรัสตี**ของ**กองทรัสต์**อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของ**กองทรัสต์**

18.6.1. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่า**ทรัสตี**ขาดความเป็นอิสระ และจะรับเป็น**ทรัสตี**ของ**กองทรัสต์**มิได้

(1) มีความเกี่ยวข้องกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ในลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) เป็นผู้ถือหุ้นใน**ผู้จัดการกองทรัสต์** เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ดังกล่าว

(ข) มี**ผู้จัดการกองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้นใน**ทรัสตี** เกินร้อยละ 5 (ห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ**ทรัสตี**ดังกล่าว

(ค) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน**ทรัสตี**เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน**ผู้จัดการกองทรัสต์**

(ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของ**ทรัสตี**เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** CA

(จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับ**ผู้จัดการกองทรัสต์** ในลักษณะทำนองเดียวกับ (ก) (ข) (ค) และ (ง) ข้างต้น หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้**ทรัสตี**ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

(2) เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิใน**อสังหาริมทรัพย์**แก่**กองทรัสต์**ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ**อสังหาริมทรัพย์** หรือการจัดหาผลประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์**ได้อย่างอิสระ

หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังจากการเข้ารับเป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์**ว่า **ทรัสตี**ขาดความเป็นอิสระตามข้อนี้ ให้**ทรัสตี**แจ้งกรณีดังกล่าวต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือว่าจะทำให้**ทรัสตี**สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่**สำนักงาน ก.ล.ต.** จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

18.6.2. **ทรัสตี**จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** หรืออาจทำให้**ทรัสตี**ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว

(2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ **กองทรัสต์** ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตาม<u>ข้อ 13</u> แห่งสัญญานี้ และประกาศ **สร.** 27/2557

18.6.3. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น **ทรัสตี**ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ทรัสตี**ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) **ทรัสตี**ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์** และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการ**กองทรัสต์**จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ**กองทรัสต์**และผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยรวม CA

(2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสตีไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีซึ่งอาจทำให้ทรัสตีไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

19. ผู้จัดการกองทรัสต์

19.1. การแต่งตั้งและค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

<u>การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</u>

เมื่อการก่อตั้งกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์ ทรัสตีตกลงแต่งตั้งผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ และผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี (ถ้ามี)

<u>ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ โดยอัตราค่าตอบแทนปรากฏตาม<u>เอกสารแนบ 6</u> ส่วนหลักเกณฑ์และวิธีการชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

19.2. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดของผู้จัดการกองทรัสต์

<u>สิทธิ</u>

19.2.1. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถร้องขอให้ทรัสตีชำระค่าใช้จ่ายตาม<u>เอกสารแนบ 6</u> ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เป็นรายธุรกรรม โดยหลักเกณฑ์และวิธีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

19.2.2. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสตี และให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่ง

CA

รายงานการเบิกจ่ายให้แก่**ทรัสตี**เพื่อให้**ทรัสตี**สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร

<u>หน้าที่</u>

19.2.3. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ **สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์** ข้อตกลงอื่นใดระหว่าง**ผู้จัดการกองทรัสต์**และ**ทรัสตี** (ถ้ามี) และตามที่กฎหมาย หลักเกณฑ์ และประกาศของ**สำนักงาน** ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

19.2.4. **ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้**

(1) **ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์** (ถ้ามี)

(2) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้และความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้อย่างต่อเนื่อง

(3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

(4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของ**กองทรัสต์**

(5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(6) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ **พระราชบัญญัติทรัสต์** และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ**กองทรัสต์** ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานใน CA

การประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสตี** หรือ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

19.2.5. เพื่อให้การดูแลจัดการ**กองทรัสต์**ตามที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสตี**ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน ตามที่กำหนดไว้ใน**ประกาศ สช.** 29/2555 และแนวปฏิบัติของ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์** และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่ **สำนักงาน ก.ล.ต.** กำหนด

19.2.6. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจาก**ทรัสตี**ในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การดูแลจัดการ**กองทรัสต์**ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆเพื่อ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญานี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้

(2) หน้าที่การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของ**กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญานี้

(3) หน้าที่การจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** ในวงเงินประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่**ผู้จัดการกองทรัสต์** กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น CA

(4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับ**อสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์** ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน**อสังหาริมทรัพย์** หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับ**อสังหาริมทรัพย์** เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**ของ**กองทรัสต์**เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**นั้นๆ ก่อนรับเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมใน**อสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าวเพื่อ**กองทรัสต์** แล้วแต่กรณี

- การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) **อสังหาริมทรัพย์** ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้าง**อสังหาริมทรัพย์** (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จาก**อสังหาริมทรัพย์**ได้ เป็นต้น

(5) **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดให้มีการประชุม**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดในสัญญานี้

(6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษา หรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**และการจัดการ**อสังหาริมทรัพย์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

(ข) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

(7) **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ**กองทรัสต์** โดยเมื่อ**ทรัสตี**จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของ**อสังหาริมทรัพย์**ตามที่**ทรัสตี**ร้องขอ เพื่อ**ให้ทรัสตี**สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า **ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญานี้ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

(8) **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของ**กองทรัสต์** วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจาก**กองทรัสต์** สัญญาที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ทำในนาม**กองทรัสต์**กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ ให้แก่**ทรัสตี** นอกจากนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์** และ**ทรัสตี**ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่างๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่**ทรัสตี** ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของ**กองทรัสต์**

(9) **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ **พระราชบัญญัติทรัสต์** และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(10) ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการด้วย ทั้งนี้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับ**ประกาศ สช. 29/2555**

(11) ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ปล่อยเช่า**อสังหาริมทรัพย์**ทั้งหมดของ**กองทรัสต์**ให้แก่ผู้เช่ารายเดียว **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่าย**ค่าเช่า**ให้แก่**กองทรัสต์**ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและรายได้ไม่รั่วไหลอันอาจทำให้**กองทรัสต์**ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่**กองทรัสต์**พึงได้รับ CA

(12) ในกรณีที่**กองทรัสต์**จะมีการออกหุ้นกู้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้**กองทรัสต์**สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศเกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ด้วย

(13) การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าว โดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของ**กองทรัสต์** ทั้งนี้ อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

<u>ความรับผิด</u>

19.2.7. ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**บริหารจัดการ**กองทรัสต์**ไม่เป็นไปตามที่กำหนดใน สัญญานี้ สัญญาแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือ**พระราชบัญญัติทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์** และต้องรับผิดอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ**กองทรัสต์** ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**

19.2.8. ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดแก่**กองทรัสต์**อันเนื่องมาจากการที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**กระทำผิดหน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใดๆ

19.2.9. ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์** หาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติต่อผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** และเป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

ในการนี้ แม้**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามวรรคหนึ่ง **ผู้จัดการกองทรัสต์**ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่**กองทรัสต์** หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** เพื่อให้**กองทรัสต์** หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง

19.2.10. ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ทรัสตี** **ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่**กองทรัสต์**หรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำ

CA

การใดๆ ของทรัสตี หากว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และเป็นไปตามสัญญานี้ และพระราชบัญญัติทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

ในกรณีเช่นว่า ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อทรัสตีเพื่อให้ทรัสตีชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง

19.3. การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

19.3.1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.3 แห่งสัญญานี้

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้

(ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินหลักจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมได้เมื่อเกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญกับทรัพย์สินหลัก เป็นต้น และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่อ (A

อายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน

(3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

19.3.2. วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.1 (1) ข้อ 19.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) หรือ 19.3.1 (3) หรือ 19.3.1 (4) ให้ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 16.8.2 (6) โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสตีขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3.1 (1) ข้อ 19.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) หรือ 19.3.1 (3) หรือ 19.3.1 (4) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 19.3.1 (2) (ก) ให้ทรัสตีเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 19.3.1 (2) (ก) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสตีบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีไม่ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ และ/หรือ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

19.3.3. การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสตีทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสตีในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสตียังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญานี้

19.3.4. การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสตีจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18.2.9 (8) แห่งสัญญานี้

19.3.5. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลง

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้ OA

(1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสตีร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(2) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญานี้ ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

(3) ภายในระยะเวลา 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือวันอื่นใดที่ถือเป็นวันสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาและจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับที่เกี่ยวกับกองทรัสต์และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ ทราบ เว้นแต่เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมีผลบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ หรือเป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว

19.4. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์

การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

19.4.1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555

19.4.2. ในกรณีที่ผู้จัดการ**กองทรัสต์**มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย **ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ที่ขออนุญาตเสนอขาย**หน่วยทรัสต์** ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับ**ทรัพย์สินหลัก**ของกองทรัสต์อื่นนั้น

20. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

20.1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ**กองทรัสต์**โดยตรง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใดๆ เพื่อการก่อตั้ง**กองทรัสต์** ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจะเรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ใน<u>เอกสารแนบ 6</u>

ในการกำหนดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวซึ่งแยกต่างหากออกจากสัญญานี้ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่ง**กองทรัสต์**จะเป็นผู้รับผิดชอบในภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีที่เกี่ยวข้อง

20.2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

20.2.1. ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** ได้แก่

(1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)

(2) ค่าธรรมเนียมการโอน**หน่วยทรัสต์**ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**กำหนด

(3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิใน**หน่วยทรัสต์** หรือใบ**หน่วยทรัสต์** ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**กำหนด

(4) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่นๆ

(ก) ค่าธรรมเนียมในการจดแจ้งการจำนำ**หน่วยทรัสต์**กับนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ให้เป็นไปตามอัตราที่**ทรัสตี** และ/หรือ นายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**กำหนด

(ข) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ขอให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**หรือนายทะเบียน**หน่วยทรัสต์**ดำเนินการให้ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน ซึ่งจะเรียกเก็บตามจริง

20.3. การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและหรือค่าใช้จ่าย

20.3.1. **ผู้จัดการกองทรัสต์**มีสิทธิในการเพิ่ม ลด หรือยกเว้นค่าธรรมเนียมภายใต้อัตราที่ระบุไว้ใน ข้อ 20 โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หากค่าธรรมเนียมภายหลังการเพิ่ม ลด หรือยกเว้น ไม่เกินอัตราสูงสุดที่ระบุไว้

20.3.2. ในกรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะเพิ่มค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 20 **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ โดยต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดใน**ข้อ** 16 แห่งสัญญานี้

20.3.3. กรณีที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**และสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขาย**หน่วยทรัสต์** ทั้งนี้ ในการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายดังกล่าว **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะต้องแจ้งให้**สำนักงาน** ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนั้น

21. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

21.1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้ง**กองทรัสต์** และบทบัญญัติแห่ง**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์** ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

21.2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ต้องได้รับมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ตามที่กำหนดไว้ใน**ข้อ** 16.8.2 (7) แห่งสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของ**สำนักงาน** ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง**พระราชบัญญัติทรัสต์** CA

21.3. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

21.4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในกรณีที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต.** หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**

21.5. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

21.5.1. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อ**กองทรัสต์**และ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**อย่างมีนัยสำคัญ และ**ทรัสตี**ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้**ทรัสตี**มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำต้องขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์** อย่างไรก็ดี การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่**ผู้จัดการกองทรัสต์** หรือทำให้สิทธิเรียกร้อง ใดๆ ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจาก**ผู้จัดการกองทรัสต์**

21.5.2. กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของ**กองทรัสต์** หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มา**หรือ**จำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก** รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่าง**กองทรัสต์**กับ**ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์** (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียด**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**ในสัญญานี้ได้โดยไม่จำต้องขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**โดยการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องไม่กระทบสิทธิของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในทางที่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เสียประโยชน์ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจาก**ทรัสตี** CA

22. **การเลิกกองทรัสต์**

เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ **ทรัสตี**จะเลิก**กองทรัสต์**

22.1. เมื่อจำนวนผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย

22.2. เมื่อมีการจำหน่าย**ทรัพย์สินหลัก** และ**ผู้จัดการกองทรัสต์**ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้**กองทรัสต์**ลงทุนใน**อสังหาริมทรัพย์**เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ**กองทรัสต์** ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่ง**ทรัพย์สินหลัก**ดังกล่าว

22.3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลง**ผู้จัดการกองทรัสต์** แต่**ทรัสตี**ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็น**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายเดิมสิ้นสุด และ**ทรัสตี**ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เพื่อแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้ง**ผู้จัดการกองทรัสต์**รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้**ทรัสตี**ขอมติจากผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในการเลิก**กองทรัสต์**

22.4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี**แต่มิอาจแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่แล้ว แต่มิอาจแต่งตั้งได้

22.5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**มีมติให้เลิก**กองทรัสต์**ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้

22.6. ในกรณีที่มีการควบรวม**กองทรัสต์**กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิก**กองทรัสต์**

22.7. เหตุอื่นตามที่**สำนักงาน ก.ล.ต.** หรือ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด

23. **การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุด**

เมื่อ**กองทรัสต์**สิ้นสุดลง ให้**ทรัสตี**ดำเนินการชำระบัญชีเองหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

(1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน

(2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ CA

(3) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสตีมีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนทรัสตี

(4) หนี้อย่างอื่น

ในกรณีที่ทรัพย์สินในกองทรัสต์มีไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใดจนครบ ให้ทรัสตีชำระหนี้ในลำดับนั้นโดยเฉลี่ยตามส่วนของมูลหนี้

ในกรณีที่เมื่อได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ตามวรรคหนึ่งแล้ว หากกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือ ให้ทรัสตีจัดสรรส่วนที่คงเหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสตีเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณีเป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสตีในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

24. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผล

24.1. ภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

24.2. นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง หรือ พนักงานส่งเอกสาร

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้กับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด CA

ที่อยู่	2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-318-5514-5
โทรสาร	02-318-3490-1
บุคคลที่ติดต่อ	กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กับ**ทรัสตี**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ที่อยู่	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02 659 8888
โทรสาร	02 659 8860-1
บุคคลที่ติดต่อ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

25. ข้อสัญญาที่เป็นโมฆะไม่กระทบข้อสัญญาที่สมบูรณ์

หากมีข้อสัญญาหรือข้อกำหนดข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความหรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

26. ข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้

ในกรณีที่มีข้อตกลง เนื้อหา หรือข้อสัญญาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือเอาข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ โดยให้ข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้เหนือข้อตกลง เนื้อหาหรือข้อสัญญาที่ขัดหรือแย้งดังกล่าว

27. การใช้สิทธิของคู่สัญญา

การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลาเพื่อให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งกระทำการตามหน้าที่และความผูกพันตามสัญญานี้หรือเพื่อแก้ไขการผิดสัญญาใดๆ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายที่กำหนดเวลาหรือขยายเวลาให้

ทั้งนี้ การสละสิทธิที่มีผลสมบูรณ์จะต้องกระทำโดยชัดแจ้งเป็นหนังสือและบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่าย การกำหนดเวลาหรือการขยายเวลา หรือการสละสิทธิอาจเป็นไปและขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ทรัสตีกำหนด และจะไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของทรัสตีที่ได้มีอยู่ก่อน เว้นแต่จะได้บอกกล่าวอย่างชัดแจ้งพร้อมกับการเปลี่ยนแปลงของเวลา การต่อเวลา หรือการสละสิทธิดังกล่าว

28. **กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท**

28.1. สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

28.2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

(ลงนามในหน้าถัดไป)

CA

สัญญานี้ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านสัญญาและเข้าใจข้อความโดยละเอียดครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญานี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)

(นายปิลันชัย ประดับพงศ์)

พยาน

(นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา)

ทรัสตี
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

(นายพจน์ หะริณสุต)

(นายศักดา มาณวพัฒน์)

พยาน

(นายธนธร ประสิทธิ์พรม)

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการถือหุ้นและโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอสเอสทีรีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("**บริษัทฯ**") ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของ**กองทรัสต์**เมื่อมีการก่อตั้ง**กองทรัสต์**แล้ว เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อมีวัตถุประสงค์หลักในการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการลงทุน รวมถึงการประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนประมาณร้อยละ 99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

<u>สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2560 ดังต่อไปนี้</u>

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสเอสทีรีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105560165432
โทรศัพท์	02-318-5514-5
โทรสาร	02-318-3490-1
Website	www.sstrm.co.th
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99)
รายชื่อกรรมการ	นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ นายปิลัญชัย ประดับพงศ์ นางสุรางค์ จันทรสถาพร
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ และ นายปิลัญชัย ประดับพงศ์ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

CA

ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 29 กันยายน 2560

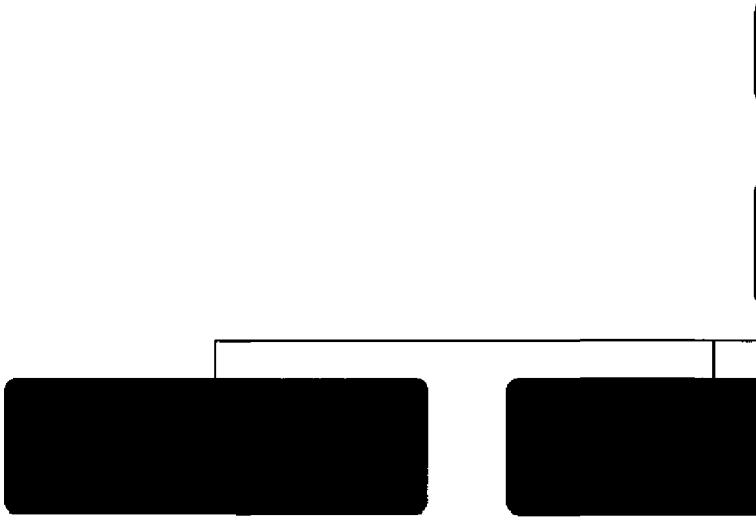
รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997
นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	1	0.001
นายปิลัญชัย ประดับพงศ์	1	0.001
นางสุรางค์ จันทรสถาพร	1	0.001
รวม	100,000	100

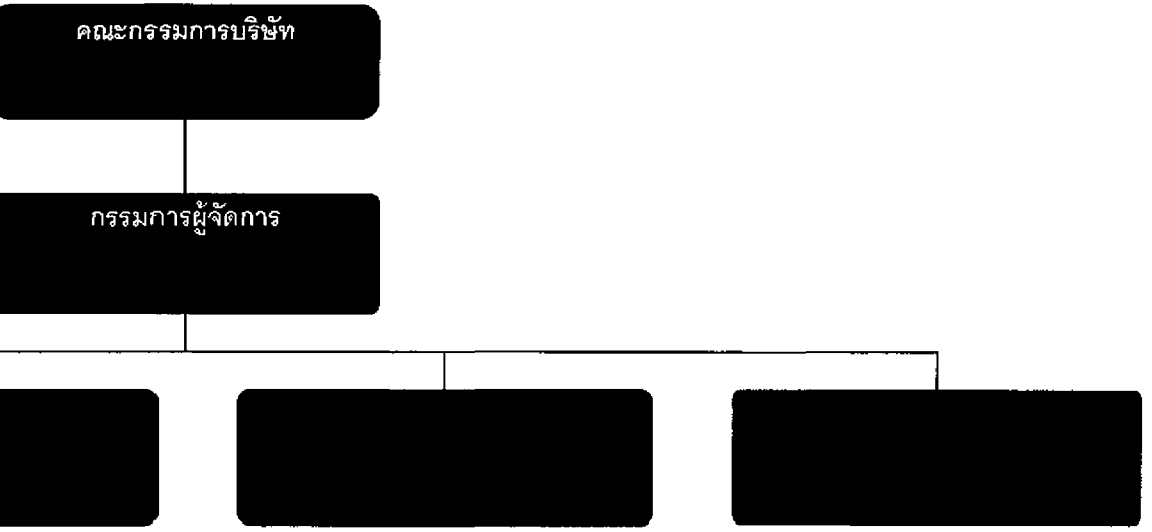
โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2560 การจัดโครงสร้างองค์กร **ผู้จัดการกองทรัสต์**ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้**ผู้จัดการกองทรัสต์**สามารถจัดการลงทุนให้**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของ**ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ก่อนประโยชน์ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของ**ผู้จัดการกองทรัสต์**

CA

โครงสร้างองค์กรของผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปดังนี้





CA

เอกสารแนบ 2

ความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต.

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

www.sec.or.th
โทร : 0-2033-9999
โทรสาร : 0-2033-9660

1 ธันวาคม 2560

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ที่ ขน. 54 ร /2560 เรื่อง การขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่บริษัทท่านได้ยื่นแบบคำขอหนังสือรับรองเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ต่อสำนักงานเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2560 และได้นำส่งคำชี้แจงคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในที่ปรับปรุงเพิ่มเติม เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 ความทราบแล้วนั้น

สำนักงานพิจารณาแล้วเห็นชอบให้บริษัทท่านเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 โดยมีกำหนดระยะเวลา 5 ปี คือ ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565

ทั้งนี้ สำนักงานขอให้บริษัทท่านปฏิบัติตามระเบียบงานที่ยื่นไว้ และที่ปรับปรุงตามคำชี้แจงของบริษัทท่านอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการให้ความเห็นชอบข้างต้น หากบริษัทท่านประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป ขอให้บริษัทท่านยื่นคำขอเพื่อต่ออายุการให้ความเห็นชอบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่การให้ความเห็นชอบสิ้นสุดลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายธวัชชัย เกียรติความดุล)
ผู้อำนวยการฝ่ายรองกลุ่มเทียบหลักทรัพย์-ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน
รองเลขาธิการ

ฝ่ายรองกลุ่มเทียบหลักทรัพย์-ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน
โทรศัพท์/โทรสาร 0-2263-6234

CA

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

ใบอนุญาตเลขที่ ท-0057-03

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 54 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด

ซึ่งจดทะเบียนเป็น บริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105535050244 ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2535 ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี

โดยให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ทั้งนี้ การอนุญาตให้มีผลตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ.2556

ออกให้ ณ วันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ.2556

(นายอัชพร จารุจินดา)
ประธานกรรมการ
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

04

เอกสารแนบ 4
รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	ชื่อคลังเอกสาร	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่ - งาน - ตร.ว.)	พื้นที่อาคารคลังเอกสาร (ตร.ม.)
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	17188 17186 17184 254934	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	3-0-14 0-2-96 0-3-70 1-0-72.4	1,875
2	คลังเอกสารหมายเลข 47				2,894
3	คลังสินค้า และคลังเอกสารหมายเลข 48				1,894
4	คลังเอกสารหมายเลข 49				1,169
5	คลังเอกสารหมายเลข 52				1,445
รวม				5 – 3 – 52.4	9,277

<u>หมายเหตุ</u>

1. ที่ดินส่วนบุคคลโฉนดเลขที่ 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงศ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ มีการจดภาระจำยอมให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17184, 17186, 17188, 3699 (แปลงทาง) และ 17187 (แปลงทาง)
2. โฉนดที่ดินเลขที่ 3699, 3702, 17187 (แปลงทาง) ซึ่งปัจจุบันมี บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้ดำเนินการจดภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว CA

เอกสารแนบ 5
ตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ บาท
Par Value of Baht Each

ใบทรัสต์
Trust Certificate

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
(Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust: SSTRT)

จัดการโดย บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
SST REIT Management Company Limited
เลขที่ 2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โทร. 02-318-5514-5
2044/25-27 NEW PETCHBURI ROAD, BANG KAPI, HUAI KHWANG, Bangkok Tel. +66-2318-5514-5

ทรัสตี: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ที่อยู่: เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0-2659-6888
Trustee: ONE Asset Management Limited Address: No. 989, 24th Floor, Siam Piwat Tower, Rama 1 Road, Pathumwan Sub-District, Pathumwan District, Bangkok 10330 Tel. +66-2659-6888

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
Name of the Trust Certificate Holder

เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์	**จำนวนหน่วย**	**เลขที่ใบสำคัญ**
Trust Unitholder Registration No.	No. of Units	Certificate No.

วันที่ออกใบสำคัญ
Date of Issuance

นายทะเบียนผู้รับมอบอำนาจ
Authorized Registrar

04

โปรดอ่าน Please read before endorsing this certificate.	1. ผู้ขอลงทะเบียนรับโอนหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะรับโอนหน่วยทรัสต์ต้องจัดทำแบบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์/หน่วยทรัสต์ ตามแบบที่นายทะเบียนกำหนด The transferee of the trust units who wishes to have ownership of trust units transferred to its name must prepare the form designated by the registrar for this purpose. 2. ผู้โอนและผู้รับหน่วยทรัสต์ ต้องลงลายมือชื่อสลักหลังการโอนไว้หลังใบทรัสต์นี้ หรือตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ Both the transferor and transferee of trust units must endorse the certificate(s) of the trust units being transferred or as per procedures specified in trust deed. 3. เอกสารที่ต้องยื่นประกอบคำขอลงทะเบียนรับโอนหลักทรัพย์/หน่วยทรัสต์ตามที่นายทะเบียนกำหนด สามารถตรวจสอบได้ที่ http:// www.tsd.co.th Please see http:// www.tsd.co.th for the list of documents required to support your request for the transfer of trust units designated by the registrar.

ลงลายมือชื่อผู้โอน Signature of transferor	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (ผู้ที่ต้องการลงทะเบียนเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) Signature of transferee (who desires to be registered as trust unitholders) ชื่อ-สกุล ของผู้รับโอน (ตัวบรรจง) Full name of transferee in block letters	ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจ (ถ้ามี) ประทับตรานายทะเบียน Authorized signature(s) with the seal of the registrar (if any)
1	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ตัวบรรจง(In block letters)	
2	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ตัวบรรจง (In block letter)	
3	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ตัวบรรจง (In block letters)	
4	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ตัวบรรจง (In block letters)	
5	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ตัวบรรจง (In block letters)	
6	ลงลายมือชื่อผู้รับโอน (Signature of Transferee)	
ลงลายมือชื่อผู้โอน (Signature of Transferor)	ตัวบรรจง (In block letters)	

CA

เอกสารแนบ 6

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดานไม่เกินร้อยละ (% ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม))	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1.	ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	รายครึ่งปี
2.	ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition/Disposal Fee)		
	(1) กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์	ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน
	(2) กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น	ไม่เกิน ร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์	ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน
	(3) กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์	ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน
3.	ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	รายครึ่งปี
4.	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	จ่ายตามจริง	รายปี
5.	ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	จ่ายตามจริง	รายปี
6.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	จ่ายตามจริง	รายปี
7.	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	จ่ายตามจริง	
8.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	จ่ายตามจริง	รายปี หรือเมื่อเกิดรายการ
9.	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน (หากมี)	จ่ายตามจริง	
10.	ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร (หากมี)	จ่ายตามจริง	

CA

	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
11.	ค่าใช้จ่ายในการดูแล บริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance) ค่าปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดูแลบำรุงรักษาและบริหารจัดการที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน (ถ้ามี)	จ่ายตามจริง	
12.	ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์	จ่ายตามจริง	
13.	ค่าเบี้ยประกันภัย	จ่ายตามจริง	
14.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	จ่ายตามจริง	
15.	ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และ ค่าใช้จ่ายในจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปลและจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม รายงานการประชุม รายงานประจำปี หนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่ต้องจัดทำขึ้นให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือ ตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่าง ๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการลงประกาศหนังสือพิมพ์	จ่ายตามจริง	
16.	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์	จ่ายตามจริง	
17.	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าส่งข้อความ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นใดถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการจัดทำรายงานและการดำเนินการติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์และการจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานข้างต้น เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
18.	ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ	จ่ายตามจริง	

CA

	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการดังกล่าว		
19.	ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสตีที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายในการให้คำแนะนำที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารและรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านช่องทางต่างๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทวงถามและเอกสารทางกฎหมายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ การจัดเตรียม แก้ไข เพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่างๆ ของกองทรัสต์รวมถึง สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
20.	ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลอดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
21.	ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	จ่ายตามจริง	
22.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตีอันประกอบด้วย		
	(1) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต.	จ่ายตามจริง	
	(2) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการชำระบัญชี เลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตี	จ่ายตามจริง	
	(3) ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ การดำเนินงานของ	จ่ายตามจริง	

CA

	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	กองทรัสต์ รวมตลอดจนการบริหารทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก		
	(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการดำเนินงานของกองทรัสต์	จ่ายตามจริง	
	(5) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์กองทรัสต์และค่าเว็บไซต์	จ่ายตามจริง	
	(6) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่า	จ่ายตามจริง	
23.	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการระดมทุน หรือการออกตราสารหนี้ หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน		
	(1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	
	(2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เช่นกรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	
	(3) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ	จ่ายตามจริง	
	(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	จ่ายตามจริง	
	(5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	จ่ายตามจริง	
	(6) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในกรณีที่มีการระดมทุนหรือการออกตราสารหนี้	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า	
	(7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการสนับสนุนการขายหน่วยทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	

CA

	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	(8) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่นค่าธรรมเนียมการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าใช้จ่ายในจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
	(9) ค่าธรรมเนียมตัวแทนหรือนายหน้า (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิในทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์	จ่ายตามจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สิน	
	(10) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
	(11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
	(12) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงินค่าจองซื้อ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	จ่ายตามจริง	
	(13) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จ่ายตามจริง	

CA

ที่ สจ.4 118058

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทนี้ ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2535 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105535050244
ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียนนิติบุคคล ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
2. กรรมการของบริษัทมี 7 คน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้
   1. นายพจน์ หะริณสุต
   2. นายศักดา มาณวพัฒน์
   3. นางนันทรัตน์ สุรักขกะ
   4. นายฟุง ฮก เมง
   5. นายจื้อ-หง หลิน
   6. นายวอง ไช ฮัง
   7. นางชิง ชิง ลี/
3. จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้คือ นายพจน์ หะริณสุต นายศักดา มาณวพัฒน์ นางนันทรัตน์ สุรักขกะ นายฟุง ฮก เมง นายจื้อ-หง หลิน กรรมการสองในห้าคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท/
4. ทุนจดทะเบียน 105,000,000.00 บาท / หนึ่งร้อยห้าล้านบาทถ้วน/
5. สำนักงานแห่งใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9,24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร/
6. วัตถุที่ประสงค์ของบริษัทมี 7 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้ จำนวน 1 แผ่น โดยมีลายมือชื่อนายทะเบียนผู้รับรองเอกสารและประทับตราสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทเป็นสำคัญ

รับรองสำเนาถูกต้อง

One ASSET MANAGEMENT LIMITED

(นายพจน์ หะริณสุต) (นายศักดา มาณวพัฒน์)

คำเตือน : ผู้ใช้ควรตรวจสอบข้อควรทราบท้ายหนังสือรับรองฉบับนี้ทุกครั้ง

DBD กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce
โทร. 02 528 7600

Creative Services
สายด่วน 1570 www.dbd.go.th

จัดพิมพ์ เมื่อเวลา 14:07 น.

ที่ สจ.4 118058

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ออกให้ ณ วันที่ 4 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2560

(นางสาวกรรณิกา อัลเลียสลีสัย)
นายทะเบียน

ข้อควรทราบ ประกอบหนังสือรับรอง ฉบับที่ สจ.4 118058

1. บริษัทนี้จดทะเบียนครั้งแรกชื่อ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณอินเวสเมนท์ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อดังนี้
ครั้งที่ 2 เปลี่ยนเป็น บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรรณ จำกัด เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2539
ครั้งสุดท้าย เปลี่ยนเป็น บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560
2. นิติบุคคลนี้ได้ส่งงบการเงินปี 2559
3. หนังสือนี้รับรองเฉพาะข้อความที่ห้าง/บริษัทได้นำมาจดทะเบียนไว้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น
ข้อเท็จจริงเป็นสิ่งที่ควรหาไว้พิจารณาฐานะ
4. นายทะเบียนอาจเพิกถอนการจดทะเบียน ถ้าปรากฏว่าข้อความอันเป็นสาระสำคัญที่จดทะเบียน
ไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ

รับรองสำเนาถูกต้อง

One ASSET MANAGEMENT LIMITED

(นายพจน์ หะวิณสุต) (นายศักดา มาณวพัฒน์)

DBD
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce
โทร. 02 528 7600
จัดพิมพ์โดยสำนักพิมพ์ Creative Services
สายด่วน 1570 www.dbd.go.th
จัดพิมพ์ เมื่อเวลา 14:07 น.

ที่ สจ.4 118058 ออกให้ ณ วันที่ 4 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2560

สำเนาเอกสารที่แนบท้ายหนังสือรับรอง
( )
นายทะเบียน

วัตถุที่ประสงค์ของ *บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน*บริษัท นี้ มี 7 ข้อ ดังนี้

(1) ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการลงทุน

(2) ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการกองทุนส่วนบุคคล

(3) ประกอบธุรกิจนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน

(4) ประกอบธุรกิจทรัสตี

(5) ประกอบธุรกิจที่ปรึกษาและให้คำแนะนำ ข่าวสาร ข้อมูล การวิเคราะห์ วางแผนโครงการ หรือให้ความเห็นทางด้านการเงินและลงทุน

(6) ประกอบธุรกิจผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

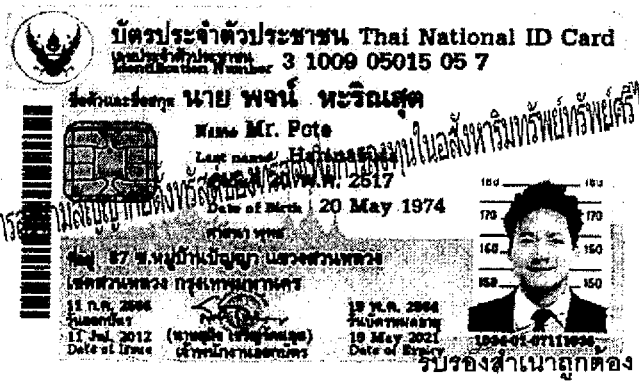
(7) ประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์

DBD

รับรองสำเนาถูกต้อง

One ASSET MANAGEMENT

(นายพจน์ หะริณสุต) (นายศักดา มาณวพัฒน์)



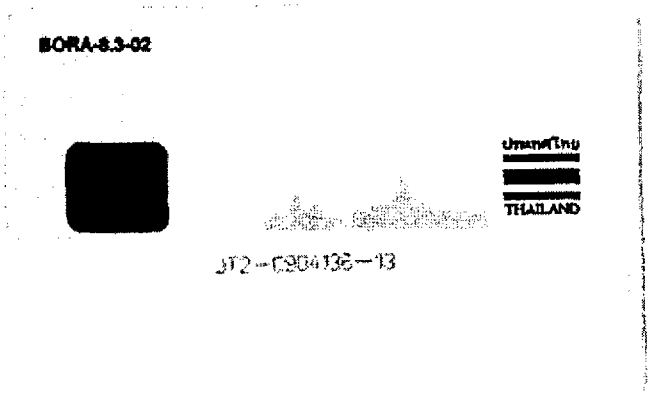
เพื่อประกอบการสมัครเป็นผู้ประสงค์จัดหาทรัพย์สินในอัตราพิเศษ ในอัตราพิเศษ ในอัตราพิเศษ

"เพื่อประกอบคำร้องขอมีบัตรประจำตัวประชาชนฉบับใหม่ เพื่อการลงนามในตราสารต่างๆ ในประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว เท่านั้น"

สำเนาถูกต้อง

.....

(นายศักดา มาณวพัฒน์)



สัญญาแก้ไขเพิ่มเติม
สัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1)

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (**"สัญญา"**) ฉบับนี้ทำขึ้น เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2561 ระหว่าง

(ก) **บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด** ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ (**"บริษัทฯ"**) และ

(ข) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด** ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ (**"ทรัสตี"**)

โดยที่

ก **บริษัทฯ** และ **ทรัสตี** ได้เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 (**"สัญญาก่อตั้งทรัสต์"**) เพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ระหว่างคู่สัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในการก่อตั้งกองทรัสต์

ข. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (**"สำนักงาน ก.ล.ต."**) และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ได้ออกประกาศแก้ไขเปลี่ยนแปลงประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ค. บริษัทฯ และ ทรัสตี จึงประสงค์ที่จะแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม **โดยมีข้อตกลงดังต่อไปนี้**

1. คำจำกัดความ

1.1 คำจำกัดความใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้นำมาใช้แก่สัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ข้อความในสัญญาฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

2. **การแก้ไขและการเพิ่มเติม**

2.1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 2.4. วรรคสองของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน "ทรัสตีเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2535 ตามกฎหมายไทย และเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในทรัสตี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด และเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยทรัสตีได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี ปรากฏตามเอกสารแนบ 3)"

2.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 10.3. ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"10.3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

10.3.1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)

10.3.2. มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้

(1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)

(2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น

(3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม

10.3.3 มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์"

2.3 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 11.2.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"11.2.1 หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value : NAV)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสตีแล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น พร้อมทั้งเปิดเผยรายงานดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสตีตรวจสอบภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน เว้นแต่หากวันสุดท้ายของเดือนใดเป็นวันสิ้นไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์

จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิดังกล่าวให้ทรัสตีภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันสุดท้ายของเดือนนั้น เพื่อให้ทรัสตีทำการตรวจสอบอย่างน้อย 15 (สิบห้า) วันก่อนที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสตีแล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ให้ใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

(2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้

(ก) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 (สอง) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(ข) คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยม 5 (ห้า) ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 (สี่) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 (ห้า) ทิ้ง

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม.

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.2 นี้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก ล ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก(อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก(อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว"

2.4 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 14.2.4 วรรคสาม ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

"กรณีรายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ให้จัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion

and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต พร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน"

2.5 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 14.6 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"14.6 เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า

14.6.1 เหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ต้องเลิกกองทรัสต์

14.6.2 กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง

14.6.3 กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วน

14.6.4 กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์ หรือนโยบายการลงทุน

14.6.5 เหตุการณ์ที่สัญญานี้กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า

ทั้งนี้ ในการรายงานเหตุการณ์ดังกล่าว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ได้แก่ ชื่อ อายุ วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ และจำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และชื่อทรัสตี

(2) รายละเอียดของเหตุการณ์ เช่น วันที่เกิดเหตุการณ์ และสาเหตุที่ทำให้เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว เป็นต้น

(3) แผนการแก้ไขผลกระทบอาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นเหตุการณ์ตามข้อ 14.6.1 ถึง 14.6.3

(4) ข้อมูลอื่นใดที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)"

2.6 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 16.3.2 (1) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์"

2.7 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 16.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"16.4. การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลที่เกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

ก. 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ข. 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกเหนือจากกรณีตามข้อ 16.4. ก.

นอกจากนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2. (1) แห่งสัญญานี้ และ/หรือภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสตีตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.3.2. (2) แห่งสัญญานี้ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสตีดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสตีมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น"

2.8 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 16.5. ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

"การดำเนินการประชุม ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม

(2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (1) แล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์มีมีรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

(3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระซึ่งกำหนดในหนังสือนัดประชุมไม่เสร็จตาม (1) หรือ พิจารณาเรื่องอื่นที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมไม่เสร็จตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม"

2.9 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 18.2.8. (10) วรรคแรก ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(10) ทรัสตีมีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น"

3. อื่นๆ

3.1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญานี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อความใดที่ไม่ได้ระบุหรือแก้ไขในสัญญาฉบับนี้ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ

3.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจัดทำสัญญากอตั้งทรัสต์ (ฉบับประมวล) สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ซึ่งแก้ไขข้อความให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาฉบับนี้ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1

3.3 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 13 กันยายน 2561 เป็นต้นไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัทฯ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)

กรรมการผู้มีอำนาจ

(นายปิลัญชัย ประดับพงศ์)

กรรมการผู้มีอำนาจ

ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ในฐานะทรัสตี

(นายพจน์ หะวิณสุต)

กรรมการผู้มีอำนาจ

(นายศักดา มาณวพัฒน์)

กรรมการผู้มีอำนาจ

พยาน

(นายเอกชัย ลิ่มศิริวัฒนา)

พยาน

(นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร)

ฉบับลงนาม

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 2
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

ระหว่าง

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
(ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
(ในฐานะทรัสตี)

วันที่ 20 ธันวาคม 2562

CHARIN associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16
ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 2
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2562 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

(1) **บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร **ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์** (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**ผู้จัดการกองทรัสต์**") ฝ่ายหนึ่งกับ

(2) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร **ในฐานะทรัสตี** (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**ทรัสตี**") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

ก **ผู้จัดการกองทรัสต์** และ **ทรัสตี**ได้ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("**กองทรัสต์**") ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561 (รวมเรียกว่า "**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**")

ข ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ**กองทรัสต์** ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติม**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) เข้ารวมกับ**กองทรัสต์**

ค. มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**

ง คู่สัญญาประสงค์จะแก้ไข**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงเข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมโดยมีข้อตกลงดังต่อไปนี้

1 เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีคำจำกัดความและความหมายตามที่กำหนดไว้ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**

2. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมคำนิยามของคำดังต่อไปนี้ ระหว่างคำว่า "**ทุนชำระแล้ว**" และคำว่า "**บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**" ในข้อ 1. คำนิยาม ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"บริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)	หมายถึง	(1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น (2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น (3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (1) หรือ (2)"

3 คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อความในข้อ 2.1.1 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"2.1.1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust หรือ "SSTRT" เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (SSTSS) ("กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์") ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในประกาศที่ ทจ.34/2559 และประกาศที่ ทจ.49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสตีด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ในการแปลงสภาพกองทุนรวม ("หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่") พร้อมเงินสด และ

เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ พร้อมเงินสด (ถ้ามี)"

4. คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อความในข้อ 2.2.2. (1) และ (2) ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"2.2.2. วัตถุประสงค์ของ**กองทรัสต์**

<u>เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม</u>

(1) **กองทรัสต์**จัดตั้งขึ้นตาม**พระราชบัญญัติทรัสต์** เพื่อรองรับ**การแปลงสภาพกองทุนรวม** สำหรับการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออก**หน่วยทรัสต์**ที่ออกใหม่พร้อมเงินสด (ถ้ามี) เพื่อแลกเปลี่ยนกับ**ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**และนำ**หน่วยทรัสต์**ที่ออกใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน**ตลาดหลักทรัพย์**

(2) ในการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ที่ออกใหม่นั้น **ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์**จะเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ที่ออกใหม่ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศ**คณะกรรมการ ก.ล.ต.** และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขาย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อ**ตลาดหลักทรัพย์** เพื่อขอให้พิจารณารับ**หน่วยทรัสต์**ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์**ที่ออกใหม่"

5. คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อความในข้อ 2.6.1. ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"2.6.1. ทรัพย์สินเริ่มต้นของ**กองทรัสต์** (Initial Assets) ได้แก่ สัญญาระหว่าง**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**กับ**ทรัสตี** (สัญญาก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่**ทรัสตี**) ซึ่ง**ผู้ก่อตั้งทรัสต์**ได้ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่**ทรัสตี**โดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้**กองทรัสต์**ได้มาซึ่งทรัพย์สินของ**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**ดังกล่าวจะได้รับ**หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่**ของ**กองทรัสต์**พร้อมเงินสด และเมื่อ**กองทรัสต์**ได้ก่อตั้งขึ้นแล้ว **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินให้**กองทรัสต์**รับโอน**ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์** (รายละเอียดของ**ทรัพย์สินหลัก**ที่**กองทรัสต์**ลงทุน ปรากฏตามรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน **<u>เอกสารแนบ 4</u>**) ทั้งนี้ **ผู้จัดการกองทรัสต์**จะดำเนินการขาย**หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่**ให้แก่**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย**หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่**เพื่อการแปลงสภาพ

ทรัพย์สินที่จะให้เป็น**กองทรัสต์**รวมถึงทรัพย์สินจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) เข้ารวมกับ**กองทรัสต์** ได้แก่ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) (รายละเอียดของ**ทรัพย์สินหลัก**ที่**กองทรัสต์**ลงทุน ปรากฏตามรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน **<u>เอกสารแนบ 4</u>**)"

6. คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อความในข้อ 3. ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"3. **หน่วยทรัสต์**

หน่วยทรัสต์ แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กัน โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของ**กองทรัสต์** โดยสิทธิดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี **หน่วยทรัสต์**ของ**กองทรัสต์**นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือ**หน่วยทรัสต์**ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

3.1 จำนวนและมูลค่ารวมของ**หน่วยทรัสต์**ที่ออกครั้งแรกเป็นดังนี้

จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	631,457,400.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	7.7007 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	82,000,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอน**หน่วยทรัสต์** เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

3.2 จำนวนและมูลค่ารวมของ**หน่วยทรัสต์**ที่ออกและเสนอขายในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) เข้ารวมกับ**กองทรัสต์** เพื่อแลกกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) เป็นดังนี้

จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	551,640,375.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	7.4295 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	74,250,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอน**หน่วยทรัสต์** เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้"

7. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 4.1.6. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"4.1.6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราว สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น เว้นแต่หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ ซึ่งจะดำเนินการตามข้อ 2.6.1"

8. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มข้อความต่อไปนี้เป็นข้อ 4.1.7. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

"4.1.7. ในกรณีที่กองทรัสต์เพิ่มทุนด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสตีโดยการเข้าผูกพันว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์พร้อมเงินสด (ถ้ามี)"

9. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 5.2.5. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"5.2.5. กองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือหรือกระแสเงินสดที่เกิดจากดำเนินการรับของทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม (Conversion Assets) ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม และจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในหลักทรัพย์ และรายได้อื่นๆ รวมถึงการลดทุนเพื่อให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง"

10 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 8.1.2. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"8.1.2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.2. (2) และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.2. (3)

(2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 8.1.2. (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)

(2.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ (ก) หรือ ข้อ (ข)

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

(2.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 8.1.2. (2) (2.1) หรือ ข้อ 8.1.2. (2) (2.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 8.1.2. (2) (2.1) หรือ ข้อ 8.1.2. (2) (2.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนขั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

(3) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(3.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 8.1.2. (2) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่า

สัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 8.1.2. (2) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว

(ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้

1 เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว

2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย

3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น

(3 2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 8.1.2. (2) (2.2) หรือ ข้อ 8.1.2. (2) (2.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้

(ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ 8.1.2. (2) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น

(4.1) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(4.2) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ 8.1.2. (4) (4.1) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง

(ก) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน

(ข) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง

(ค) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

(4.3) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว

(4.4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าวๆ ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญานี้

(4.5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์

กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่ง**ข้อ** 8.1.2. (4) (4.4) และ **ข้อ** 8.1.2. (4) (4.5) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2. (2) (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดย**กองทรัสต์**และบริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2. (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น

(5) ในกรณีที่**กองทรัสต์**มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2. (2) ไม่ว่าในรูปแบบใด โดยบริษัทที่จะมากู้ยืมเงินจาก**กองทรัสต์**จะต้องกู้ยืมเงินไปเพื่อวัตถุประสงค์เช่นเดียวกันกับที่**กองทรัสต์**กู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ**กองทรัสต์** ตาม**ข้อ** 10. ทั้งนี้ขั้นตอนการให้กู้ยืมเงินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ **ประกาศ ทจ**. 49/2555 กำหนด โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**โดยทางอ้อมตามข้อนี้ด้วย

(6) การลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**โดยทางอ้อมต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(6.1) มีการประเมินมูลค่า**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของ**กองทรัสต์**และในชั้นของบริษัทที่**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้

(ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของ**กองทรัสต์** ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ** 8.1.1. (5) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของ**กองทรัสต์** ภาระภาษีของบริษัทที่**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคา**อสังหาริมทรัพย์**ที่**กองทรัสต์**ลงทุนโดยทางอ้อม

กรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตาม**ข้อ** 8.1.2. (2) เป็นทอดๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของ**กองทรัสต์**ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย

(ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน**อสังหาริมทรัพย์** ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ** 8.1.1. (5)

(6.2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่**กองทรัสต์**เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดย**สมาคมบริษัทจัดการลงทุน**โดยอนุโลม

(ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตาม**ข้อ (ก)** ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

(6 3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.2. (6) (6.2) ด้วย"

11. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อความต่อไปนี้ เป็นวรรคสองของข้อ 10.5. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"ในกรณีที่การก่อภาระผูกพันตามวรรคหนึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของบริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมบริษัทใดตามข้อ 8.1.2. (2) หากสัดส่วนการก่อภาระผูกพันดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 8.1.2. (2) (ถ้ามี) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น การก่อภาระผูกพันดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.2. (3) (3.1) โดยอนุโลมด้วย"

12. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 10.9. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"10 9 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 10.1. ข้อ 10.2. ข้อ 10.3. ข้อ 10.5. และข้อ 10.8. โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 10.4. จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้"

13. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 11.1.1. (6) ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"(6) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามสัญญานี้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่ออกหุ้นดังนี้

- การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11.1.1. (1) ถึงข้อ 11.1.1. (5) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอดๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย

- การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11.1.1. (1) ถึงข้อ 11.1.1. (5) โดยอนุโลม

(ข) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

- ในกรณีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนข้างต้นไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ในข้อ (ข)"

14. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 14.3. และข้อ 14.4. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

15. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 14.5 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"14.5. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตีภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการพัฒนานี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

14.5.1 ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา

14.5.2 ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่อกองทรัสต์พัฒนาทรัพย์สินหลักดังกล่าวแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการพัฒนา โดยระบุข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงาน

ดังกล่าวต่อ**สำนักงาน ก.ล.ต.** ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์"

16. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในวรรคสองของข้อ 16.2. ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"ทั้งนี้ **การแปลงสภาพกองทุนรวม** และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ**กองทรัสต์**เพื่อการแปลงสภาพ (หากมี) โดยจะไม่มีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ**กองทรัสต์**อีก"

17. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในข้อ 19.2.8. ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

"19.2.8. ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดแก่ตนเองอันเนื่องมาจากการที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**กระทำผิดหน้าที่ของตนตามนัยมาตรา 33/1 แห่ง**พระราชบัญญัติหลักทรัพย์** โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะนำทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**มาชำระค่าปรับหรือชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้

ในการปฏิบัติหน้าที่ของ**ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์**ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดแก่**กองทรัสต์**อันเนื่องมาจากการที่**ผู้จัดการกองทรัสต์**กระทำผิดหน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใดๆ โดย**ผู้จัดการกองทรัสต์**จะนำทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**มาชำระค่าปรับหรือชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้"

18. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน ในเอกสารแนบท้าย 4 ของ**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และใช้รายละเอียดบัญชีทรัพย์สินตามที่ปรากฏใน**เอกสารแนบท้าย 1** ของสัญญาฉบับนี้

19. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกรายละเอียดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก**กองทรัสต์**ในข้อ 22. (1) ซึ่งปรากฏในตารางรายละเอียดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจาก**กองทรัสต์** ในเอกสารแนบ 6 ของ**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"(1) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และทรัสตีในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต."

20. ข้อสัญญาอื่นใดๆ ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** ที่สัญญานี้มิได้แก้ไขเพิ่มเติม ยังคงให้มีผลใช้บังคับต่อไป ในกรณีที่สัญญานี้กับ**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** ขัดหรือแย้งกัน ให้ใช้บังคับตามสัญญานี้

21. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจัดทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ฉบับประมวล) สำหรับ**กองทรัสต์** ซึ่งแก้ไขข้อความให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญานี้ รายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย 2** ของสัญญาฉบับนี้

สัญญานี้ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านสัญญาและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญานี้โดยละเอียดครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญานี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์) (นายปิลัญชัย ประดับพงศ์)

พยาน

(นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา)

ทรัสตี
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

(นายพจน์ หะริณสุต) (นายศักดา มาณวพัฒน์)

พยาน

(นายธนธร ประสิทธิ์พร)

(เอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 2
สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย)

เอกสารแนบ 4
รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน

(1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก (ทรัพย์สินหลักที่รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังเอกสาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว และที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว สรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	ชื่อคลังเอกสาร	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่ – งาน – ตร.ว.)	พื้นที่อาคารคลังเอกสาร (ตร.ม.)
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	17188 17186 17184 254934	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	3-0-14 0-2-96 0-3-70 1-0-72.4	1,875
2	คลังเอกสารหมายเลข 47				2,894
3	คลังสินค้า และคลังเอกสารหมายเลข 48				1,894
4	คลังเอกสารหมายเลข 49				1,169
5	คลังเอกสารหมายเลข 52				1,445
รวม				5 – 3 – 52.4	9,277

หมายเหตุ

1. ที่ดินส่วนบุคคลโฉนดเลขที่ 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงศ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ มีการจดภาระจำยอมให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17184 17186 17188, 3699 (แปลงทาง) และ 17187 (แปลงทาง)
2. โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 3702, 17187 (แปลงทาง) ซึ่งปัจจุบันมี บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้ดำเนินการจดภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้ว

ทั้งนี้ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมุทรปราการ

(2) **ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์**จะรับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) เข้ารวมกับ**กองทรัสต์** มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังเอกสาร **รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบ**ของ**อาคาร** ดังกล่าว และที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว สรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	ชื่อคลังเอกสาร	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่ – งาน – ตร.ว.)	พื้นที่อาคารคลังเอกสาร (ตร.ม.)
1	คลังเอกสารหมายเลข 26				1,100
2	คลังเอกสารหมายเลข 27				1,863
3	คลังเอกสารหมายเลข 28				1,875
4	คลังเอกสารหมายเลข 29	17177	ต. บางจาก	5-1-64	1,875
5	คลังเอกสารหมายเลข 30	17189	อ. พระประแดง	2-1-69	1,875
6	คลังเอกสารหมายเลข 45	17185	จ. สมุทรปราการ	1-3-32	1,557
7	คลังเอกสารหมายเลข 46				2,305
8	คลังเอกสารหมายเลข 50				1,445
9	คลังเอกสารหมายเลข 51				1,445
รวม				9-2-65	15,340

หมายเหตุ

1 ที่ดินส่วนบุคคลโฉนดเลขที่ 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงศ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ มีการจดภาระจำยอมให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17177, 17189, 17185, 3699 (แปลงทาง) และ 17187 (แปลงทาง)

2 โฉนดที่ดินเลขที่ 3699, 3702, 17187 (แปลงทาง) ซึ่งปัจจุบันมี บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้ดำเนินการจดภาระจำยอมให้แก่ทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) แล้ว

ทั้งนี้ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติม
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 3)

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย **("สัญญา") ฉบับนี้** ทำขึ้น เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2563 ระหว่าง

(ก) **บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด** ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ **("บริษัทฯ") และ**

(ข) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด** ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ **("ทรัสตี")**

โดยที่

ก บริษัทฯ และ ทรัสตี ได้เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 และได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561 และ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562 (รวมเรียกว่า "**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**") เพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ระหว่างคู่สัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในการก่อตั้งกองทรัสต์

ข. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ **("สำนักงาน ก.ล.ต.")** ได้ออกประกาศที่ สร. 27/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปีที่จัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) เพื่อกำหนดแนวทางในการการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของกองทรัสต์

ค. บริษัทฯ และ ทรัสตี จึงประสงค์ที่จะแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับการประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังกล่าว

ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม **โดยมีข้อตกลงดังต่อไปนี้**

1. คำจำกัดความ

1.1 คำจำกัดความใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้นำมาใช้แก่สัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ข้อความในสัญญาฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

2. การแก้ไขและการเพิ่มเติม

2.1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไม่นำข้อ 16.3.1. ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์มาใช้สำหรับการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี พ.ศ. 2563

2.2 ในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี พ ศ. 2563 ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

2.2 1 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ หรือ ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2563 แล้วแต่ระยะเวลาใดจะถึงกำหนดหลัง

2 2.2 ในกรณีที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี พ ศ 2563 ของกองทรัสต์ เป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปีตามข้อ 2.2.1 เพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

(2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบด้วย

2 2 3 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เผยแพร่ข้อมูลตามข้อ 2.2.2. วรรคหนึ่งและวรรคสองผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. อื่น ๆ

3.1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญานี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อความใดที่ไม่ได้ระบุหรือแก้ไขในสัญญาฉบับนี้ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ

3.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เป็นต้นไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัทฯ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายเอกชัย ลิ่มศิริวัฒนา)

ผู้รับมอบอำนาจ

ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ในฐานะทรัสตี

(นายพจน์ หะริณสุต)

กรรมการผู้มีอำนาจ

(นายศักดา มาณวพัฒน์)

กรรมการผู้มีอำนาจ

พยาน

(นางอรนุช คงกัน)

พยาน

(นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร)

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 4

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

ระหว่าง

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

(ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

(ในฐานะทรัสตี)

วันที่ 1 พฤษภาคม 2563

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 4
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2563 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

(1) **บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**ผู้จัดการกองทรัสต์**") ฝ่ายหนึ่งกับ

(2) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสตี (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**ทรัสตี**") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

ก. **ผู้จัดการกองทรัสต์** และ **ทรัสตี**ได้ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("**กองทรัสต์**") ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 และ**สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ลงวันที่ 13 กันยายน** 2561 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562 และ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 3) ลงวันที่ 25 มีนาคม 2563 (รวมเรียกว่า "**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**") เพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ระหว่างคู่สัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในการก่อตั้งกองทรัสต์

ข. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("**สำนักงาน ก.ล.ต.**") ได้ออกประกาศที่ **สรท 22/2563** เรื่อง **ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 11)** เพื่อกำหนดเกี่ยวกับการแต่งตั้ง เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลง ตลอดจนค่าตอบแทนทรัสตี และเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

ค. อาศัยอำนาจตามความที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 21.4 **ผู้จัดการกองทรัสต์** และ **ทรัสตี** จึงประสงค์ที่จะแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับการประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังกล่าว

ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม โดยมีข้อตกลงดังต่อไปนี้

1. **คำจำกัดความ**

1.1 คำจำกัดความใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้นำมาใช้แก่สัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ข้อความในสัญญาฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

2. **การแก้ไขและการเพิ่มเติม**

2.1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ **18.4.2(1)** ของ**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และ**ให้ใช้ความต่อไปนี้**แทน

"(1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสตี

(ก) ทรัสตีลาออกจากการเป็นทรัสตีของ**กองทรัสต์**

(ข) ทรัสตีถูก**พิทักษ์ทรัพย์** หรือ**สิ้นสภาพนิติบุคคล**

(ค) ทรัสตี**เลิกกิจการ**และเข้าสู่กระบวน**การชำระบัญชี**

(ง) ทรัสตีจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติ**ตามหน้าที่**หรือข้อตกลงที่เป็น**สาระสำคัญ**ใดๆ **ตามที่**ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็น**สาระสำคัญ**ใดๆ **ตามที่ให้ไว้ในสัญญานี้** และ**การดังกล่าว**มีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการ**ดูแลจัดการกองทรัสต์**หรือการจัดหาผล**ประโยชน์**จาก**ทรัพย์สิน**หลักและทรัสตีไม่สามารถดำเนินการ**แก้ไข**และ**ปฏิบัติให้ถูกต้อง**ตามสัญญา**ภายใน 90 (เก้าสิบ)** วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบ**ถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา**นั้น **หรือภายในระยะเวลา**ใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี **คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกัน**หารือ**โดยสุจริต**และ**ยุติธรรม**เพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นราย**กรณี**ก่อน**ที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลง**ทรัสตี

(จ) ทรัสตีหยุดประกอบกิจการไม่ว่า**โดยสมัครใจหรือตามคำสั่ง**ของ**หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง**ให้**พักการ**ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีเป็นการชั่วคราว**หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาต**ให้**ประกอบธุรกิจเป็น**ทรัสตี

(ฉ) ผู้ถือหน่วย**ทรัสต์**มีมติให้เปลี่ยน**แปลง**หรือถอดถอน**ทรัสตี เมื่อปรากฏว่าทรัสตีมิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่**ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้**หรือพระราชบัญญัติทรัสต์**

(ช) **ทรัสตีไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศคณะกรรมการ** ก.ล.ต. **ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี**

2.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 18.4.2(2)(ค) ของ**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และ**ให้ใช้ความต่อไปนี้แทน**

"(ค) **ในกรณีที่เกิดเหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่กำหนดไว้ใน (1) (ง) ถึง (ช) ของข้อนี้ ให้ทรัสตีรายเดิมทำหน้าที่ทรัสตีต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษา**ประโยชน์ **หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์จนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์**

ในกรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสตีตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด"

2.3 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 19.3.1 ของ**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และ**ให้ใช้ความต่อไปนี้**แทน

"19.3.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ ลาออกตาม**หลักเกณฑ์**และ**วิธีการ**ตามที่**กำหนดไว้ในข้อ 19.3.3 แห่งสัญญานี้**

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ ถูก**ถอดถอน**จาก**การทำหน้าที่**เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้

(ก) เมื่อปรากฏว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วน ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น เป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินหลักจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมได้เมื่อเกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญกับทรัพย์สินหลัก เป็นต้น และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สข 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล ต. กำหนด

(ค) ปรากฏข้อเท็จจริงว่า การให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก ล ต สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สข.29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน

(3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สข.29/2555

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์ สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

(5) ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถดำรงเงินกองทุน ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สข 29/2555"

2.4 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 19.3.2(1) วรรคแรก ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.3 1 (1) ข้อ 19.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) หรือ 19.3.1 (3) หรือ 19.3.1 (4) หรือ 19.3.1 (5) ให้ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 16.8 2 (6) โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสตีขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนดไว้ ในข้อ 19 3 1 (1) ข้อ 19.3.1 (2) (ข) หรือ (ค) หรือ 19 3.1 (3) หรือ 19.3.1 (4) หรือ 19 3 1 (5) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร"

3. อื่น ๆ

3 1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญานี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อความใดที่ไม่ได้ระบุหรือแก้ไขในสัญญาฉบับนี้ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ

3.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจัดทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ฉบับประมวล) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ครีไทย ซึ่งแก้ไขข้อความให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาฉบับนี้ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1

3.3 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นไป

สัญญานี้ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านสัญญาและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญานี้โดยละเอียดครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญานี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์) (นางสาวลิมลี่ ทิพพงษ์ประภาส)

พยาน

(นายเอกชัย ลิ่มศิริวัฒนา)

ทรัสตี
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

(นายพจน์ หะริณสุต) (นายศักดา มาณวพัฒน์)

พยาน

(นายธนธร ประสิทธิ์พรม)

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 5
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

ระหว่าง

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
(ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
(ในฐานะทรัสตี)

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 5

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

(1) **บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**บริษัทฯ**") ฝ่ายหนึ่งกับ

(2) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสตี (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**ทรัสตี**") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

ก. **บริษัทฯ** และ **ทรัสตี** ได้ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("**กองทรัสต์**") ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 3) ลงวันที่ 25 มีนาคม 2563 และ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 4) ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2563 (รวมเรียกว่า "**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**") เพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ระหว่างคู่สัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในการก่อตั้งกองทรัสต์

ข สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("**สำนักงาน ก.ล ต.**") ได้ออกประกาศที่ สร. 7/2564 เรื่อง การดำเนินการจัดประชุมสามัญประจำปี และการผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ. 2564 เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19) เพื่อกำหนดแนวทางในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปีที่จัดขึ้นในปี พ.ศ. 2564 ของกองทรัสต์

ค. **บริษัทฯ** และ **ทรัสตี** ประสงค์ที่จะแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับการประกาศของสำนักงาน ก.ล ต. ดังกล่าว

ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม โดยมีข้อตกลงดังต่อไปนี้

1. คำจำกัดความ

1.1 คำจำกัดความใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้นำมาใช้แก่สัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ข้อความในสัญญาฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

2. การแก้ไขและการเพิ่มเติม

2.1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า การจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี พ.ศ. 2564 จะดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1.1 ในกรณีที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี พ.ศ. 2564 ของกองทรัสต์ เป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี เพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

(2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบด้วย

2.1.2 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เผยแพร่ข้อมูลตามข้อ 2.1.1 วรรคหนึ่งและวรรคสองผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า การขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปี พ.ศ. 2564 ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติแทนการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการขอมติเพื่อการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จัดส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน ก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยหนังสือขอมติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียดตามที่กำหนดในข้อ 94(1) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน.38/2562 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

(2) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) กรณีที่เป็นการขอมติเพื่อทำรายการ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียง

(ข) กรณีอื่นใดนอกจาก (ก) ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีหนังสือตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ โดยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

การนับองค์ประชุมให้เป็นไปตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศที่ออกตามความในมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

2.3 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2564 หากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จัดส่งหนังสือขอผ่อนผันดังกล่าว ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ที่มีข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1.1) เหตุผลและความจำเป็นในการขอผ่อนผันซึ่งแสดงถึงข้อมูลอย่างน้อยดังนี้

(ก) ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับรายได้ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากสถานการณ์โควิด 19

(ข) อุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินงานหรือการเข้าถึงข้อมูลซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จนเป็นผลให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้

(1.2) ข้อมูลอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์หรืออาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ เช่น หนังสือแจ้งเหตุผลการไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นต้น

(2) เปิดเผยข้อมูลตามหนังสือขอผ่อนผันดังกล่าว ในข้อ (1) ผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

3. อื่นๆ

3.1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญานี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อความใดที่ไม่ได้ระบุหรือแก้ไขในสัญญาฉบับนี้ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ

3.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัทฯ

บริษัท เอสเอสที ทีอาร์เอ็ม แมเนจเมนท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)

กรรมการผู้มีอำนาจ

(นางสาวลิมลี่ ทิพพงษ์ประภาส)

กรรมการผู้มีอำนาจ

ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ในฐานะทรัสตี

(นายพจน์ หะริณสุต)

กรรมการผู้มีอำนาจ

(นายกฤช ปัทมวิชัยพร)

กรรมการผู้มีอำนาจ

พยาน

(นายเอกชัย ลิ่มศิริวัฒนา)

พยาน

(นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร)

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 6

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

ระหว่าง

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

(ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

(ในฐานะทรัสตี)

วันที่ 8 กรกฎาคม 2565

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 6
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2565 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

(1) **บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**บริษัทฯ**") ฝ่ายหนึ่งกับ

(2) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสตี (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**ทรัสตี**") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

ก. **บริษัทฯ และ ทรัสตี** ได้ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("**กองทรัสต์**") ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 3) ลงวันที่ 25 มีนาคม 2563 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 4) ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2563 และ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 5) ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 (รวมเรียกว่า "**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**") เพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ระหว่างคู่สัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในการก่อตั้งกองทรัสต์

ข. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("**สำนักงาน ก.ล.ต.**") และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ได้ออกประกาศแก้ไขเปลี่ยนแปลงประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ค **บริษัทฯ** ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงที่ตั้งสำนักงานกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2565

ง **บริษัทฯ และ ทรัสตี** ประสงค์ที่จะแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และการเปลี่ยนแปลงที่ตั้งสำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม โดยมีข้อตกลงดังต่อไปนี้

1. **คำจำกัดความ**

1.1 คำจำกัดความใด ๆ ที่กำหนดไว้ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** ให้นำมาใช้แก่สัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ข้อความในสัญญาฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

2. **การแก้ไขและการเพิ่มเติม**

2.1 คู่สัญญาตกลงให้แก้ไขที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ

ภาษาไทย

จากเดิม "2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร"

เป็น "206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร"

ภาษาอังกฤษ

จากเดิม "2044/25-27 New Petchburi Rd., Bang Kapi, Huai Khwang, Bangkok"

เป็น "206 Plaza Building, 4th Fl., Soi Pattanakarn 20, Suan Luang, Bangkok"

2.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นบทนิยามคำว่า "ทรัสต์อื่น" ระหว่างคำว่า "ทรัพย์สินอื่น" และ คำว่า "ที่ปรึกษาทางการเงิน" ในข้อ 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

""**ทรัสต์อื่น**" หมายความว่า ทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายไทยซึ่งมิใช่หน่วยทรัสต์ตาม**ประกาศ ทจ**. 49/2555 หรือทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายต่างประเทศ"

2.3 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นบทนิยามคำว่า "ลงทุนในทรัสต์อื่น" ระหว่างคำว่า "พระราชบัญญัติหลักทรัพย์" และ "ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์" ในข้อ 1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

""**ลงทุนในทรัสต์อื่น**" หมายความว่า ลงทุนในทรัสต์อื่นไม่ว่าในรูปแบบใดๆ เพื่อให้มีสิทธิในฐานะผู้รับประโยชน์ของทรัสต์อื่นนั้น"

2.4 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 8.1.2. (1) และ (2) วรรคแรก ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"8.1.2. การลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**และอุปกรณ์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใดดังนี้

(ก) ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับ**กองทรัสต์**ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน**ข้อ** 8.1.2. (2)

(ข) ลงทุนใน**ทรัสต์อื่น**โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลัก**ของ**กองทรัสต์**

และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนตามข้อ 8.1.2. (1) (ก) และ ข้อ 8.1.2. (1) (ข) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.2. (3)

(2) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 8.1.2. (1) (ก) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้"

2.5 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 8.1.2. (3) (3.3) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

"(3.3) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยอ้อมโดยการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามข้อ 8.1.2. (1) (ข) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสตีหรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8.1.2. (3) (3.1) หรือ ข้อ 8.1.2. (3) (3.2) แล้วแต่กรณีโดยอนุโลม"

2.6 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 8.1.2. (4) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(4) ผู้จัดการกองทรัสต์ แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ 8.1.2. (1) (ก) ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ตามข้อ 8.1.2. (1) (ข) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญานี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น

(4.1) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ 8.1.2. (2) ผู้ขออนุญาตต้องแสดงได้ว่าได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ (ก) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง

1. การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน

2. การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง

3. การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

(ค) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว

(ง) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญานี้

(จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์

กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่งข้อ (ง) และ ข้อ (จ) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ 8.1.2. (2) (2.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ 8.1.2. (2) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น

(4.2) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ 8.1.2. (1) (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้

(ก) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ 8.1.2. (4) (4.1) (ง) และ ข้อ 8.1.2. (4) (4.1) (จ) และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย

(ข) กลไกกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย"

2.7 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 8.1.2. (5) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ 8.1.2. (2) หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าวตามข้อ 8.1.2. (2) (ก) ไม่ว่า

ในรูปแบบใด โดยบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นรวมถึงทรัสต์อื่นที่จะกู้ยืมเงินไปเพื่อวัตถุประสงค์เช่นเดียวกันกับที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตามข้อ 10 ทั้งนี้ ขั้นตอนการให้กู้ยืมเงินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด โดยให้ถือว่าการให้บริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นรวมถึงทรัสต์อื่นดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อนี้ด้วย"

2.8 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 8.1.2. (6) (6.4) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

"(6.4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ 8.1.2. (1) (ข) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (6.1) (6.2) และ (6.3) โดยอนุโลม"

2.9 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 9.1 และข้อ 9.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"9.1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากภาวะเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้

9.2 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี"

2.10 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 10.9 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"10.9. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด การกู้ยืมของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกันกับที่กำหนดในข้อ 10.1 ข้อ 10.2. ข้อ 10.3. ข้อ 10.5. และ ข้อ 10.8. โดยอนุโลม เว้นแต่กรณีสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 10.4. ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นกองทรัสต์เท่านั้น "

2.11 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 11.1.1 (6) วรรคแรก ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(6) ในกรณีกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท หรือผ่านการ

ลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้"

2.12 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 11.1.1. (7) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

"(7) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11.1.1. (6) โดยอนุโลม"

2.13 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 11.1.3. ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

"11.1.3. ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและเปิดเผยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด ด้วยวิธีการใดๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่การประเมินหรือสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ"

2.14 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 11/1. ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระหว่างข้อ 11. และ ข้อ 12. ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

"11/1. การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์

ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์โดยต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

11/1.1 ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไป อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกันได้

11/1.2. การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตาม 11/1.1. ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา

11/1.3. กรณีที่ทรัสตีตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตาม 11/1.1. แล้วพบว่า อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว

11/1.4. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตาม 11/1.1 แล้วเสร็จ ให้ส่งสำเนาบันทึกตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสตีภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ

11/1.5 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากทรัสตีว่า อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว"

2.15 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 15 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"15.1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

15.1.1. การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

15.1.2. การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า แล้วแต่กรณี

15.1.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

15.2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 15.1. ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

15.3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

15.4. การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินลดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

15.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

15.6 ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

15.6.1 ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก หากกองทรัสต์มีระยะเวลาดำเนินการตามรอบปีบัญชีน้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิในการพิจารณานำประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไปสะสมรวมกับประโยชน์ตอบแทนสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในงวดแรกของรอบปีบัญชีถัดไปได้

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 15.1.

15.6.2. ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอลงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

15.7. ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

15.7.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับ

ประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

15.7.2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ

(2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ

(3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือ

(4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ

15.7.3. กองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท

15.7.4. กองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมดำใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและดำใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้

15.7.5. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน แล้วแต่กรณี ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี"

3. อื่นๆ

3.1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญานี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อความใดที่ไม่ได้ระบุหรือแก้ไขในสัญญาฉบับนี้ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุกประการ

3.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 8 กรกฎาคม 2565 เป็นต้นไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัทฯ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)

กรรมการผู้มีอำนาจ

(นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา)

กรรมการผู้มีอำนาจ

ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ในฐานะทรัสตี

(นายกฤช ปัทมวิชัยพร)

ผู้มีอำนาจลงนาม

(นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร)

ผู้มีอำนาจลงนาม

พยาน

(นางอรนุช คงกัน)

พยาน

(นายธนธร ประสิทธิพรม)

(ร่าง)

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 7

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

ระหว่าง

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

(ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์)

และ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

(ในฐานะทรัสตี)

วันที่ [•] 2565

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16

ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 7
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [•] 2565 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

1. **บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**บริษัทฯ**") ฝ่ายหนึ่ง กับ

2. **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด** สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ในฐานะทรัสตี (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "**ทรัสตี**") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

ก. **บริษัทฯ** และ **ทรัสตี**ได้ทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("**กองทรัสต์**") ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ลงวันที่ 13 กันยายน 2561 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 3) ลงวันที่ 25 มีนาคม 2563 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 4) ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2563 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 5) ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 และ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 6) ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2565 (รวมเรียกว่า "**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**")

ข. ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ**กองทรัสต์** ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 มีมติอนุมัติให้ **กองทรัสต์**ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คลังเอกสาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ("**ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 1")

ค. คู่สัญญาประสงค์จะแก้ไข**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ **กองทรัสต์** ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 เพื่อรองรับการลงทุนใน**ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** รวมถึงเพื่อปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดอื่นๆ ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** ให้เป็นปัจจุบัน

ดังนั้น คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. **คำจำกัดความ**

1.1. คำจำกัดความใดๆ ที่กำหนดไว้ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** ให้นำมาใช้แก่สัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ข้อความในสัญญาฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

2. **การแก้ไขและการเพิ่มเติม**

2.1. คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อความดังต่อไปนี้ เป็นข้อ 3.3. ใน**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**

"3.3. จำนวนและมูลค่ารวมของ**หน่วยทรัสต์**ที่ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของ**กองทรัสต์** เป็นดังนี้

จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	ไม่เกิน 269,022,195.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	7.4295 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 36,210,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอน**หน่วยทรัสต์** เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้"

2.2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกเอกสารแนบท้าย 4 ของ**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** และให้ใช้**เอกสารแนบท้าย 1** ของสัญญาฉบับนี้ เป็นเอกสารแนบท้าย 4 ของ**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**แทน

3. **อื่น ๆ**

3.1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญานี้เป็นส่วนหนึ่งของ**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** ข้อความใดที่ไม่ได้ระบุหรือแก้ไขในสัญญาฉบับนี้ ให้เป็นไปตาม**สัญญาก่อตั้งทรัสต์**ทุกประการ

3.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจัดทำ**สัญญาก่อตั้งทรัสต์** (ฉบับประมวล) สำหรับ**กองทรัสต์** ซึ่งแก้ไขข้อความให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญานี้ รายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย 2** ของสัญญาฉบับนี้

3.3 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ [•] 2565 เป็นต้นไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัทฯ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

_____

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)

กรรมการผู้มีอำนาจ

_____

(นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา)

กรรมการผู้มีอำนาจ

พยาน

_____

(นางอรนุช คงกัน)

ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ในฐานะทรัสตี

_____

(นายพจน์ หะริณสุต)

ผู้มีอำนาจลงนาม

_____

(นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร)

ผู้มีอำนาจลงนาม

พยาน

_____

(นายธนธร ประสิทธิ์พรม)

(เอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 7
สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย)

เอกสารแนบ 4
รายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน

(1) **ทรัพย์สินหลัก**ที่**กองทรัสต์**จะลงทุนครั้งแรก (**ทรัพย์สินหลัก**ที่รับโอนจาก**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังเอกสาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว และที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว สรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	ชื่อคลังเอกสาร	โฉนด เลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่ – งาน – ตร.ว.)	พื้นที่อาคารคลังเอกสาร (ตร.ม.)
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	17188 17186 17184 254934	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	3-0-14 0-2-96 0-3-70 1-0-72.4	1,875
2	คลังเอกสารหมายเลข 47				2,894
3	คลังสินค้า และคลังเอกสารหมายเลข 48				1,894
4	คลังเอกสารหมายเลข 49				1,169
5	คลังเอกสารหมายเลข 52				1,445
รวม				5 – 3 – 52.4	9,277

หมายเหตุ

1. ที่ดินส่วนบุคคลโฉนดเลขที่ 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงศ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ มีการจดภาระจำยอมให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17184, 17186, 17188, 3699 (แปลงทาง) และ 17187 (แปลงทาง)
2. โฉนดที่ดินเลขที่ 3699, 3702, 17187 (แปลงทาง) ซึ่งปัจจุบันมี บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้ดำเนินการจดภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ทรัพย์สินของ**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**แล้ว

ทั้งนี้ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

(2) **ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์**จะรับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) เข้ารวมกับ**กองทรัสต์** มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังเอกสาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว และที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว สรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	ชื่อคลังเอกสาร	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่ – งาน – ตร.ว.)	พื้นที่อาคารคลังเอกสาร (ตร.ม.)
1	คลังเอกสารหมายเลข 26	17177 17189 17185	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	5-1-64 2-1-69 1-3-32	1,100
2	คลังเอกสารหมายเลข 27				1,863
3	คลังเอกสารหมายเลข 28				1,875
4	คลังเอกสารหมายเลข 29				1,875
5	คลังเอกสารหมายเลข 30				1,875
6	คลังเอกสารหมายเลข 45				1,557
7	คลังเอกสารหมายเลข 46				2,305
8	คลังเอกสารหมายเลข 50				1,445
9	คลังเอกสารหมายเลข 51				1,445
รวม				9-2-65	15,340

หมายเหตุ

1. ที่ดินส่วนบุคคลโฉนดเลขที่ 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงศ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ มีการจดภาระจำยอมให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17177, 17189, 17185, 3699 (แปลงทาง) และ 17187 (แปลงทาง)
2. โฉนดที่ดินเลขที่ 3699, 3702, 17187 (แปลงทาง) ซึ่งปัจจุบันมี บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้ดำเนินการจดภาระจำยอมให้แก่ทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) แล้ว

ทั้งนี้ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

(3) **ทรัพย์สินหลัก**ที่**กองทรัสต์**จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังเอกสาร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว และที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว สรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	ชื่อคลังเอกสาร	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่ – งาน – ตร.ว.)	พื้นที่อาคารคลังเอกสาร (ตร.ม.)
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	261431	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	4 – 1 – 68.9	1,750
2	คลังเอกสารหมายเลข 37				1,750
3	คลังเอกสารหมายเลข 38				1,750
4	คลังเอกสารหมายเลข 39				1,750
รวม				**4 – 1 – 68.9**	**7,000**

หมายเหตุ

1. ที่ดินส่วนบุคคลโฉนดเลขที่ 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงศ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ มีการจดภาระจำยอมให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 (แปลงทาง) และ 17182 (แปลงทาง) (ซึ่งบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 17182 ได้ถูกแบ่งแยกออกมาเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 261431)
2. โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 (แปลงทาง) และ 17182 (แปลงทาง) ซึ่งปัจจุบันมี บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้ดำเนินการจดภาระจำยอมให้แก่ทรัพย์สินของ**กองทรัสต์**แล้ว

ทั้งนี้ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในคลังเอกสารในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

(เอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 7
สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย)

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ฉบับประมวล)
สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

(Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust : SSTRT)

เอกสารแนบ 2

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร
(คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39)
จำนวน 4 ยูนิต ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2
เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์
ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 18 เมษายน 2565

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9,24
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหาคร 10330

จัดทำโดย

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไว.ดับยู.ซี.เอ
เลขที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

File ID: PF 001-03-2022

20th ANNIVERSARY nexus innovative real estate solutions

Nexus Property Consultants Co., Ltd.
บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.
25 South Sathorn Road, Thungmahamek
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel : (662) 286 8899
Fax : (662) 286 2863
Website: www.nexus.co.th

19 เมษายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9,24
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหาคร 10330

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2

เรียน บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 1 มีนาคม 2565

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้นให้แก่ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มิได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) **ของที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,000 ตารางเมตร จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานภายในคลังเอกสารรวมประมาณ 460,440 กล่อง มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (1,768.9 ตารางวา)** ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มีมูลค่าเท่ากับ

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน **(ณ วันที่ประเมิน 18 เมษายน 2565)**	204,000,000 **(สองร้อยสี่ล้านบาทถ้วน)**
มูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน **(ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565)**	203,000,000 **(สองร้อยสามล้านบาทถ้วน)**

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สารบัญ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 1

1 วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 7

1.1 การมอบหมาย 7

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 7

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 7

1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 7

2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า 8

2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า 8

2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน 8

2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน 10

2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร 12

3 ข้อจำกัดทางกฎหมาย 15

3.1 ข้อกำหนดผังเมือง 15

3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร 17

3.3 การเวนคืน 18

3.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ 18

3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ 18

4 ภาพรวมเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมของไทย 24

4.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย 24

4.2 ภาพรวมตลาดภาคอุตสาหกรรม 28

4.3 ภาพรวมโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) 31

5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 34

5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด 34

5.2 เงื่อนไข ข้อจำกัดและสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 34

5.3 วิธีการประเมินมูลค่า 35

5.4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 36

6 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 51

การรับรองในมูลค่าทรัพย์สิน 52

เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 53

ภาคผนวก i

ภาคผนวก ก - แผนที่ตั้งโครงการ ii

ภาคผนวก ข - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน iii

ภาคผนวก ค - ข้อมูลเปรียบเทียบ iv

ภาคผนวก ง - ผังโครงการ v
ภาคผนวก จ - ผังที่ดิน vi
ภาคผนวก ฉ - ภาพถ่ายทางอากาศ vii
ภาคผนวก ช - แบบแปลนอาคาร viii
ภาคผนวก ซ - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ix
ภาคผนวก ฌ - สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน x
ภาคผนวก ญ - สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.1) xi
ภาคผนวก ฎ - สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) xii

ลูกค้า:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ทรัพย์สินที่ประเมิน:	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39)
ที่ตั้งทรัพย์สิน:	ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า:	การประเมินมูลค่าในครั้งนี้เป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า:	การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” (Market Value) สำหรับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน
รายละเอียดทรัพย์สิน:	ทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

<u>รายละเอียดที่ดิน</u>

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ ขนาดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (1,768.9 ตารางวา) โดยมีรายละเอียดดังนี้

คลังเอกสาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
คลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)		
คลังเอกสารหมายเลข 36 - 39	261431	4-1-68.9
รวมเนื้อที่ดิน		4-1-68.9

<u>รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง</u>

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังเอกสาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อายุอาคาร (ปี)	จำนวนความจุที่รับได้สูงสุด (กล่อง)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)				
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750	29	93,600
2	คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750	29	122,280
3	คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750	29	122,280
4	คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750	29	122,280
รวม		7,000		460,440

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน: ปัจจุบันเป็นคลังสินค้าให้บริการจัดเก็บเอกสาร และข้อมูลธุรกิจที่สำคัญ บริหารงานโดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดเอกสารสิทธิ:

คลังเอกสาร	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)				
คลังเอกสารหมายเลข 36 - 39	261431	269	9362	4-1-68.9
รวมเนื้อที่ดิน				4-1-68.9

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ระวาง: 5136 III 6404 - 12

สิทธิตามกฎหมาย: กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

สภาพทางเข้า-ออก:

ตามกฎหมาย: ถนนสุขสวัสดิ์ เป็นทางสาธารณประโยชน์

ซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นทางส่วนบุคคล สามารถอธิบายเป็น 2 ส่วนดังนี้

- จากการตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง พบว่าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (บางส่วน) ไม่ได้จดภารจำยอมให้กับทรัพย์สินและแปลงอื่นๆ แต่จากการตรวจสอบพบว่าสภาพซอยดังกล่าวมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคของรัฐ ได้แก่ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ประกอบกับทางดังกล่าวเป็นทางที่ใช้เข้า - ออกอย่างเปิดเผยมาเป็นระยะเวลาต่อเนื่องนานเกินกว่า 10 ปี โดยไม่มีการปิดกั้น จากสมมติฐานข้างต้นทางบริษัทฯ เชื่อว่าเป็นทางที่สามารถใช้ในการเข้า-ออกได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด
- บริเวณด้านหน้าโครงการที่ตั้งทรัพย์สิน (ซอยสุขสวัสดิ์ 76) โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 เลขที่ดิน 6 และ 179 ตามลำดับ ถือกรรมสิทธิ์โดยนายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ปัจจุบันได้จดภารจำยอมเรื่องทางเดินทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ซึ่งเป็นถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2

ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า เป็นทางส่วนบุคคล ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ตำบลและอำเภอเดียวกันมีสภาพเป็นทางส่วนบุคคล ถือครองโดย บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)ซึ่งเป็นเจ้าของเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถใช้ทางเข้า-ออกได้ แต่อย่างไรก็ตามเมื่อมีการซื้อขายเปลี่ยนมือควรจดภารจำยอม

ทางกายภาพ: ถนนสายหลัก: ถนนสุขสวัสดิ์ สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 24 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32 เมตร (ขนาด 8 ช่องจราจร พร้อมเกาะกลาง)

ถนนสายรอง: ซอยสุขสวัสดิ์ 76 สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน: ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 6-8 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)

การตรวจสอบการเวนคืน: ณ วันที่สำรวจ บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืนของทางราชการ

การตรวจสอบยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง:	จากการตรวจสอบจากแผ่นระวางรูปแผนที่ และโฉนดแปลงคงเหลือ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง พบว่าตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินถูกต้อง
สาธารณูปโภค:	บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ได้แก่ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ข้อจำกัดกฎหมายผังเมือง:	บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินปัจจุบันตั้งอยู่ในเขตกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 กำหนดให้ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ สีม่วง หมายเลข อ.1-4 เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า หมายเหตุ ปัจจุบันกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 ได้หมดอายุบังคับใช้ลง แต่ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ความว่าบรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518
กฎหมายควบคุมอาคาร:	บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี 2522 และจากการตรวจสอบพบว่ามีกฎหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะ ได้แก่ - กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปาการ พ.ศ. 2547 กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 - เทศบัญญัติเทศบาลเมืองลัดหลวง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองลัดหลวง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปาการ พ.ศ. 2551 กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 **(ดูรายละเอียดหัวข้อ 3.2 กฎหมายควบคุมอาคารประกอบ)**

โครงการพัฒนาของรัฐ: ณ วันที่สำรวจ พบว่ามีโครงการการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ได้แก่

- โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก)
- โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก

(ดูรายละเอียดหัวข้อ 3.5 โครงการพัฒนาของรัฐประกอบ)

ราคาประเมินของทางราชการ: บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้ถูกกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลง ตารางวาละ 22,000 และราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างคลังสินค้า ตารางเมตรละ 3,350 บาท **(ดูรายละเอียดหัวข้อ 2.3.2 ราคาประเมินทางราชการประกอบ)**

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: ทางบริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ โดยสรุปมูลค่าตลาด ในแต่ละวิธีดังต่อไปนี้

	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	204,000,000 บาท	96,000,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน	203,000,000 บาท	

สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน: ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้สรุปเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิสมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) มีมูลค่าเท่ากับ

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	204,000,000
(ณ วันที่ประเมิน 18 เมษายน 2565)	**(สองร้อยสี่ล้านบาทถ้วน)**
มูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน	203,000,000
(ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565)	**(สองร้อยสามล้านบาทถ้วน)**

วันที่สำรวจทรัพย์สิน: 4 มีนาคม 2565

วันที่ประเมินมูลค่า: 18 เมษายน 2565

วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน: 1 ธันวาคม 2565

นายเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.075

นายธิติ กิตติสุบรรณ
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.652 / ผู้สำรวจ

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้างฉบับลงวันที่ 1 มีนาคม 2565

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

โดยมีบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

การนำรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์จำกัดตามวัตถุประสงค์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่นที่มิได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการสำรวจทรัพย์สิน ณ วันที่ 4 มีนาคม 2565 และประเมินมูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ 18 เมษายน 2565

1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

จากนิยาม มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้”

2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) โดยมีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ มีขนาดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (1,768.9 ตารางวา) และอาคารคลังเอกสารมีพื้นที่รวมประมาณ 7,000 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ชั้นวางเหล็ก (Shelf) รวมประมาณ 11,550 ตารางเมตร สามารถรองรับกล่องเอกสารขนาดมาตราฐานได้ทั้งหมดประมาณ 460,440 กล่อง โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลำดับที่	คลังเอกสาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่ชั้นวางเหล็ก (ตร.ม.)	จำนวนความจุกล่องที่รับได้สูงสุด	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)						
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750	2,100	93,600	261431	4-1-68.9
2	คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750	3,150	122,280		
3	คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750	3,150	122,280		
4	คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750	3,150	122,280		
รวม		7,000	11,550	460,440		4-1-68.9

2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ประมาณ 1.8 กิโลเมตร ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังนี้

ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ	ประมาณ	16.3	กิโลเมตร
ป้อมพระจุลจอมเกล้า	ประมาณ	16.4	กิโลเมตร
ท่าอากาศยานดอนเมือง	ประมาณ	41.9	กิโลเมตร
ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	ประมาณ	44.5	กิโลเมตร

ระยะจากที่ตั้งทรัพย์สินถึงโครงข่ายการคมนาคมที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่

ถนนวงแหวนกาญจนาภิเษกด้านทิศตะวันตก (ทล.9)	ประมาณ	3.6	กิโลเมตร
ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม	ประมาณ	6.7	กิโลเมตร
ทางขึ้น-ลงทางพิเศษเฉลิมมหานคร (ด่านสุขสวัสดิ์)	ประมาณ	8.4	กิโลเมตร

2.2.1 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

การเข้าถึงที่ตั้งทรัพย์สินสามารถกระทำได้โดยอาศัยถนนสุขสวัสดิ์ (ถนนสายหลัก) แยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ถนนสายรอง) เป็นถนนที่ผ่านด้านหน้าที่ตั้งของโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ระยะทางประมาณ 1,800 เมตร มีสภาพถนนและผิวจราจรดังนี้

ถนนสายหลัก: ถนนสุขสวัสดิ์ สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 24 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32 เมตร (ขนาด 8 ช่องจราจร พร้อมเกาะกลาง)

ถนนสายรอง: ซอยสุขสวัสดิ์ 76 สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน: ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 6-8 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)

2.2.2 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนสุขสวัสดิ์ เป็นทางสาธารณประโยชน์

ซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นทางส่วนบุคคล สามารถอธิบายเป็น 2 ส่วนดังนี้

- จากการตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง พบว่าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (บางส่วน) ไม่ได้จดภาระจำยอมให้กับทรัพย์สินและแปลงอื่นๆ แต่จากการตรวจสอบพบว่าสภาพซอยดังกล่าวมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคของรัฐ ได้แก่ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ประกอบกับทางดังกล่าวเป็นทางที่ใช้เข้า - ออกอย่างเปิดเผยมาเป็นระยะเวลาต่อเนื่องนานเกินกว่า 10 ปี โดยไม่มีการปิดกั้น จากสมมติฐานข้างต้นทางบริษัทฯ เชื่อว่าเป็นทางที่สามารถใช้ในการเข้า-ออกได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด
- บริเวณด้านหน้าโครงการที่ตั้งทรัพย์สิน (ซอยสุขสวัสดิ์ 76) โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 เลขที่ดิน 6 และ 179 ตามลำดับ ถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ปัจจุบันได้จดภาระจำยอมเรื่องทางเดินทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ซึ่งเป็นถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2

ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า เป็นทางส่วนบุคคล ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ตำบลและอำเภอเดียวกันมีสภาพเป็นทางส่วนบุคคล ถือครองโดย บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)ซึ่งเป็นเจ้าของเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถใช้ทางเข้า-ออกได้ แต่อย่างไรก็ตามเมื่อมีการซื้อขายเปลี่ยนมือควรจดภาระจำยอม

2.2.3 สภาพแวดล้อมโดยรอบทรัพย์สิน

ทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสารที่ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 การใช้ที่ดินโดยรอบบริเวณดังกล่าว ส่วนใหญ่เป็นการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมสลับกับที่อยู่อาศัย สำหรับการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมนั้นเป็นประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่ปลูกสร้างเองโดยมากจะตั้งกระจัดกระจายตามซอยสุขสวัสดิ์ และซอยแยกย่อยต่างๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยไปด้วยบ้านจัดสรร อาคารพาณิชย์ อพาร์ทเม้นท์ และบ้านปลูกสร้างเอง

2.2.4 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ พร้อมทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่าง

2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

2.3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ มีขนาดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (1,768.9 ตารางวา) ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

คลังเอกสาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)				
คลังเอกสารหมายเลข 36 - 39	261431	269	9362	4-1-68.9
รวมเนื้อที่ดิน				4-1-68.9

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ระวาง: 5136 III 6404 - 12

สิทธิตามกฎหมาย: กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

2.3.2 ราคาประเมินทางราชการ

<u>ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ</u>

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งประกาศใช้โดยกรมธนารักษ์ รอบบัญชี พ.ศ.2559-2562 และมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการดังนี้

คลังเอกสาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินทางราชการ (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินทางราชการรวม (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)				
คลังเอกสารหมายเลข 36 – 39	261431	1,768.9	22,000	38,915,800
รวม		1,768.9		38,915,800

ดังนั้นทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าขนาดเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ ประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (1,768.9 ตารางวา) จะมีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการรวมเท่ากับ 38,915,800 บาท

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

ทรัพย์สินที่ประเมิน ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,000 ตารางเมตร ดังนั้นทรัพย์สินจะมีราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างดังนี้

ลำดับ	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม.)	รวมราคา (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)	ราคาประเมินหลังหักค่าเสื่อม (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)							
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750	3,350	5,862,500	29	48%	3,048,500
2	คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750	3,350	5,862,500	29	48%	3,048,500
3	คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750	3,350	5,862,500	29	48%	3,048,500
4	คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750	3,350	5,862,500	29	48%	3,048,500
รวม		7,000		23,450,000			12,194,000

สรุปราคาประเมินทางราชการ	(บาท)
ราคาประเมินราชการที่ดิน	38,915,800
ราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง	12,194,000
รวมราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	51,109,800

หมายเหตุ : ราคาประเมินทางราชการที่สรุปในครั้งนี้เป็นเพียงการประมาณการตามข้อมูลของทางราชการเท่านั้นซึ่งไม่อาจนำไปใช้เพื่อการจดทะเบียนและทำนิติกรรมได้เนื่องจากควรเป็นการคำนวณโดยเจ้าพนักงานที่ดิน

2.3.3 การยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง

จากการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินจากแผ่นระวางรูปแผนที่ และโฉนดแปลงคงเหลือ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง ไม่พบว่าตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นผิดไปจากตำแหน่งที่ตั้งตามโฉนดที่ดินที่ผู้ดูแลของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) พานำชี้

2.3.4 รายละเอียดของที่ดิน

ขนาดเนื้อที่และรูปแปลงที่ดิน

ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ ขนาดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (1,768.9 ตารางวา) โดยมีรายละเอียดดังนี้

คลังเอกสาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	รูปแปลงที่ดิน	ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ระดับที่ดิน
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)					
คลังเอกสารหมายเลข 36 - 39	261431	4-1-68.9	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	100 ม. x 70 ม.	สูงเสมอถนน
รวมเนื้อที่ดิน		4-1-68.9			

อาณาเขตติดต่อ

ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ:	ติดถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า
ทิศตะวันออกเฉียงใต้:	ติดถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า
ทิศตะวันตกเฉียงเหนือ:	ติดคลังสินค้า หมายเลข 35
ทิศตะวันตกเฉียงใต้:	ติดถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า

2.3.5 ระบบสาธารณูปโภค

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ได้แก่ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร

2.4.1 รายละเอียดของอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร ได้แก่ อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39 (ตั้งอยู่บางส่วนของคลังสินค้า 2) รวมจำนวน 4 ยูนิต เป็นอาคารชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,000 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 29 ปี สภาพการบำรุงรักษาดี ภายในคลังเอกสารได้ติดตั้งอุปกรณ์จัดเก็บกล่องเอกสารเป็นพื้นที่ชั้นวางเหล็ก (Shelf) คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 11,550 ตารางเมตร สามารถรองรับกล่องเอกสารขนาดมาตราฐานได้ทั้งหมดประมาณ 460,440 กล่อง โดยมีรายละเอียดของวัสดุอาคารโดยสรุปดังนี้

โครงสร้างอาคาร:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา:	อาคารหมายเลข 36 - 39 เป็นโครงเหล็กมุงกระเบื้องลอน
ฝ้าเพดาน:	ไม่มี
พื้น:	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมันเรียบ
ผนัง:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
หน้าต่าง:	ไม่มี
ประตู:	เป็นบานเลื่อนเหล็ก
อาคารรับน้ำหนัก:	พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักประมาณ 5 ตันต่อตารางเมตร
งานระบบประกอบอาคาร:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า, ระบบเตือนอัคคีภัย, ระบบดับเพลิง และลิฟท์ขนส่งสินค้า จำนวน 2 ตัว น้ำหนักบรรทุก 1,000 กิโลกรัม ต่อ 1 ตัว
การใช้ประโยชน์:	เป็นคลังสินค้าให้บริการจัดเก็บเอกสาร และข้อมูลธุรกิจที่สำคัญ ประกอบด้วย ชั้นเหล็กสูง 6 ชั้น แบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น และชั้นเหล็กสูง 6 ชั้น แบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 3 ชั้น

ตารางแสดงรายละเอียดพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

คลังเอกสาร		พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่ชั้นวางเหล็ก (ตร.ม.)	จำนวนความจุที่รับได้สูงสุด (กล่อง)	ขนาดอาคาร (กว้างXยาว)	อายุ (ปี)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)						
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750	2,100	93,600	25 ม. x 70 ม.	29
2	คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750	3,150	122,280	25 ม. x 70 ม.	29
3	คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750	3,150	122,280	25 ม. x 70 ม.	29
4	คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750	3,150	122,280	25 ม. x 70 ม.	29
รวม		7,000	11,550	460,440		

2.4.2 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ลำดับที่	อาคารเลขที่	ใบอนุญาตเลขที่	วันที่ออกใบอนุญาต	ใบรับรองเลขที่	วันที่รับรอง
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)					
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	221/2534	26 ส.ค. 2534	1/2536	2 ก.พ. 2536
2	คลังเอกสารหมายเลข 37				
3	คลังเอกสารหมายเลข 38				
4	คลังเอกสารหมายเลข 39				

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 221/2534

ผู้ขออนุญาต: บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด

ทำการก่อสร้างบนที่ดิน: โฉนดที่ดินเลขที่ 17178, 17182, 17183 - 90, 3699 และ 3700 เป็นที่ดินของบริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด

อาคารที่ขออนุญาต: (1) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 25,985.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 205 คัน พื้นที่ 12,550.75 ตารางเมตร

(2) ชนิด คสล. 3 ชั้น และโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงานและห้องควบคุม พื้นที่ 963.90 ตารางเมตร

(3) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ - ส้วม, ป้อมยาม 1 หลัง พื้นที่ 56.50 ตารางเมตร

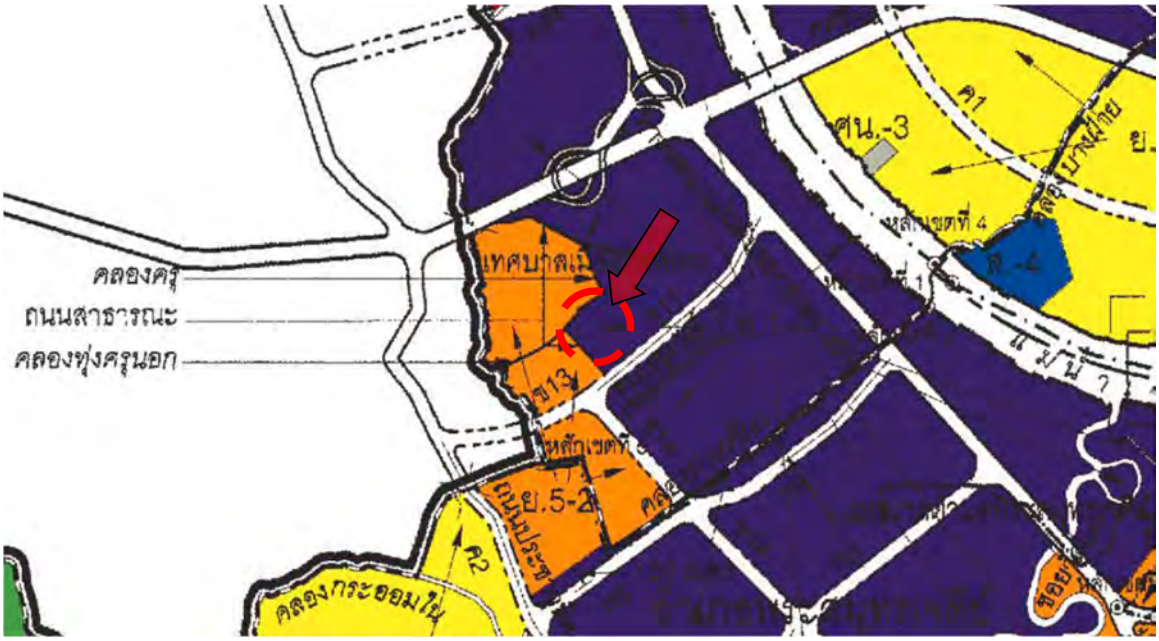
อนุญาตโดย: สุขาภิบาลพระประแดง

ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่ 1/2536

ผู้ขอใบรับรอง:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด
อาคารที่รับรอง:	(1) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 205 คัน (2) ชนิด คสล. 3 ชั้น และโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน และห้องควบคุม (3) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ - ส้วม
รับรองโดย:	สุขาภิบาลพระประแดง

3.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าปัจจุบันตั้งอยู่บนพื้นที่ สีม่วง หมายเลข อ.1-4 เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556



ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข อ.1-2 และ อ.1-3 ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1) โรงงานลำดับที่ 7 (1) และ (4) ลำดับที่ 42 (1) และ (2) ลำดับที่ 43 (1) และ (2) ลำดับที่ 44 ลำดับที่ 45 (1) และ (2) ลำดับที่ 48 (4) ลำดับที่ 49 ลำดับที่ 50 (4) ลำดับที่ 89 ลำดับที่ 91 (2) และลำดับที่ 99 ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
2) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า
3) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่โรงแรมที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมชายฝั่งทะเลหรือริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

5) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมชายฝั่งทะเลหรือริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
6) การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
7) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
8) การอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
9) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
10) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่ที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการ ในรูปของสวัสดิการ
11) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
12) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ
13) สวนสนุกหรือสวนสัตว์
14) สถานศึกษา
15) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล เว้นแต่สถานพยาบาลที่ให้บริการ รักษาพยาบาลแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 34 สายบางนา - บางปะกง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268 สายสำโรง - บรรจบทางหลวง หมายเลข 3317 (บางบ่อ) ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร - บ้านฉาง รวมทางแยก ไปบรรจบทางหลวงหมายเลข 34 (บางวัว) และทางแยกเข้าท่าเรือแหลมฉบัง และทางหลวงพิเศษ หมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมชายฝั่งทะเล ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ของชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและการขนส่งทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ของแม่น้ำเจ้าพระยาไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือ การสาธารณูปโภค สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่าง ตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

<u>หมายเหตุ</u> ปัจจุบันกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 ได้หมดอายุบังคับใช้ลง แต่ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ความว่าบรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

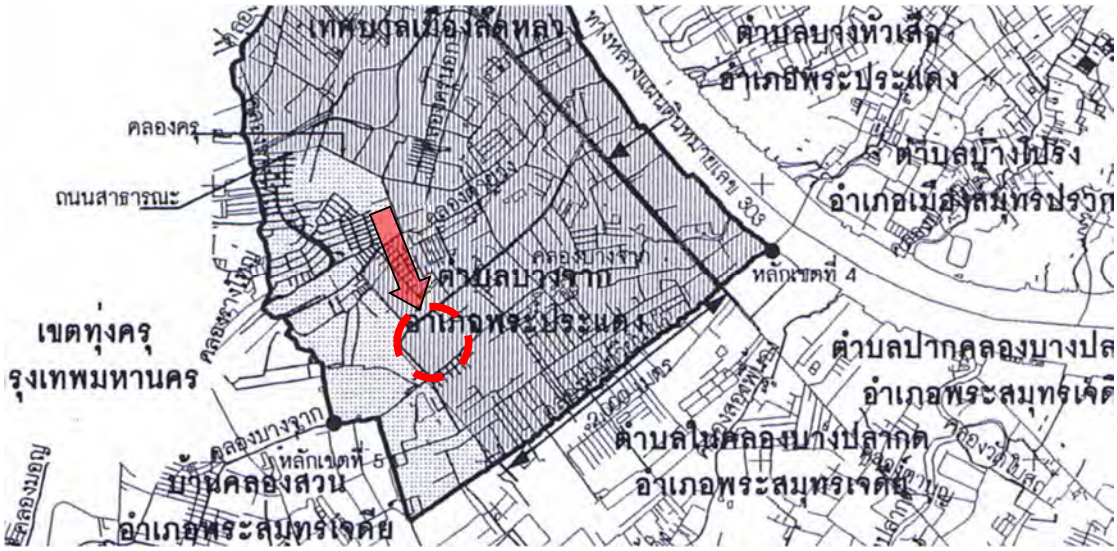
3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินนอกจากที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี 2522 แล้วแต่จากการตรวจสอบพบว่ามีกฎหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะที่ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าว ดังนี้

- กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอ บางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปาการ พ.ศ. 2547

กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบธุรกิจในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 300 เมตรขึ้นไป

- เทศบัญญัติเทศบาลเมืองลัดหลวง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองลัดหลวง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปาการ พ.ศ. 2551



กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

1) สถานที่เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
2) สุสาน และฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
3) อาคารอยู่อาศัยที่ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
4) อาคารพาณิชย์ที่ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
5) สถานสงเคราะห์ หรือรับเลี้ยงเด็ก
6) สถานสงเคราะห์ หรือรับเลี้ยงคนชรา
7) สถานสงเคราะห์ หรือรับเลี้ยงคนพิการ

3.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวเวนคืน

3.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

ณ วันที่สำรวจ ไม่พบว่าที่ดินถูกรอนสิทธิจากบุคคลอื่นหรือที่ดินแปลงอื่นแต่อย่างใด

3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ณ วันที่สำรวจ พบว่ามีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ ได้แก่

- โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก)
- โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก

มีรายละเอียดของโครงการดังนี้

โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก)

หน่วยงานที่รับผิดชอบ: การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

ลักษณะโครงการ: ตามที่คณะรัฐมนตรี (ครม.) ในคราวประชุมเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2553 ได้มีมติรับทราบผลการประชุมคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก ครั้งที่ 1/2553 เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2553 ที่ได้มีมติเห็นชอบแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยกำหนดให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับไปดำเนินการในระยะเวลา 10 ปีแรก (เปิดให้บริการภายใน พ.ศ. 2562) จำนวน 7 สาย ระยะทางรวม 154 กิโลเมตร ซึ่งรวมถึงโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ ที่อยู่ในความรับผิดชอบของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ต่อมา ครม. ในคราวประชุมเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ รฟม. ดำเนินงานก่อสร้างงานโยธาโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก) กรอบวงเงินรวม 101,112 ล้านบาท

แนวเส้นทาง:	เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายฉลองรัชธรรม ที่สถานีเตาปูน เป็นทางยกระดับตามแนวถนน ง.8 ข้ามคลองบางซื่อ โดยเปลี่ยนเป็นโครงสร้างใต้ดินลอดใต้กรมสรรพาวุธทหารบก เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนทหาร ผ่านแยกเกียกกายเข้าสู่ถนนสามเสน ผ่านอาคารรัฐสภาแห่งใหม่ (โรงเรียนโยธินบูรณะเดิม) โรงเรียนราชินีบน กรมชลประทาน โรงพยาบาลวชิรพยาบาล หอสมุดแห่งชาติ คลองบางลำพู เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระสุเมรุ ผ่านวัดบวรนิเวศราชวรวิหาร ถนนราชดำเนินกลาง แยกผ่านฟ้าลีลาศ เข้าสู่ถนนมหาไชย ผ่านวัดราชนัดดารามวรวิหาร เข้าสู่ถนนจักรเพชร ลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณสะพานพระปกเกล้า เข้าสู่ถนนประชาธิปก ผ่านสี่แยกบ้านแขก ลอดใต้วงเวียนใหญ่ เข้าสู่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ผ่านโรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า ลอดใต้แยกมไหสวรรย์ หลังจากนั้น แนวเส้นทางจะเปลี่ยนเป็นโครงสร้างยกระดับวิ่งไปตามกลางถนนสุขสวัสดิ์ ผ่านแยกดาวคะนอง ข้ามสะพานข้ามแยกพระราม 2 ผ่านแยกประชาอุทิศ ข้ามทางพิเศษเฉลิมมหานคร สะพานภูมิพล 1 ผ่านสามแยกพระประแดง และสิ้นสุดที่ครุใน
โครงสร้างทางวิ่ง:	เป็นโครงสร้างผสมระหว่างโครงสร้างทางวิ่งใต้ดินและโครงสร้างทางวิ่งยกระดับ มีระยะทางรวม 23.6 กิโลเมตร (โครงสร้างทางวิ่งใต้ดิน 12.6 กิโลเมตร และโครงสร้างทางวิ่งยกระดับ 11 กิโลเมตร)
ระบบรถไฟฟ้า:	เป็นระบบรถไฟฟ้าขนาดใหญ่ (Heavy Rail Transit)
สถานี:	ประกอบด้วยสถานีทั้งหมด 17 สถานี ดังนี้ ตำแหน่งที่ตั้งสถานีใต้ดิน 1. สถานีรัฐสภา ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน บริเวณด้านหน้าอาคารรัฐสภาแห่งใหม่ (โรงเรียนโยธินบูรณะเดิม) 2. สถานีศรีย่าน ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน บริเวณด้านหน้ากรมชลประทาน 3. สถานีวชิรพยาบาล ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน บริเวณด้านหน้าโรงพยาบาลวชิรพยาบาล 4. สถานีหอสมุดแห่งชาติ ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน บริเวณด้านหน้าหอสมุดแห่งชาติและสมาคมศิษย์เก่าสวนกุหลาบวิทยาลัยในพระบรมราชูปถัมภ์ 5. สถานีบางขุนพรหม ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน บริเวณด้านหน้าวัดเอี่ยมวรนุช 6. สถานีผ่านฟ้า ตั้งอยู่ใต้ถนนพระสุเมรุ บริเวณด้านหน้าห้องอาคารนิวออร์ลีนส์ก่อนถึงถนนราชดำเนินกลาง เป็นสถานีเชื่อมต่อกับสถานีอนุสาวรีย์ประชาธิปไตยของโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน - มีนบุรี 7. สถานีสามยอด ตั้งอยู่ใต้ถนนมหาไชย บริเวณด้านหน้าสวนบรมณีนาถ ใกล้แยกสามยอด เป็นสถานีเชื่อมต่อกับสถานีวังบูรพาของโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง - บางแค 8. สถานีสะพานพุทธ ตั้งอยู่ใต้ถนนประชาธิปก บริเวณก่อนถึงสี่แยกบ้านแขก

9. สถานีวงเวียนใหญ่ ตั้งอยู่ใต้ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน บริเวณใกล้วงเวียนใหญ่
10. สถานีสำเหร่ ตั้งอยู่ใต้ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน บริเวณด้านหน้าโรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า

ตำแหน่งที่ตั้งสถานียกระดับ

11. สถานีดาวคะนอง ตั้งอยู่บนถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ระหว่างปากซอยสมเด็จพระเจ้าตากสิน 44 และคลองบางสะแก
12. สถานีบางปะแก้ว ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างปากซอยสุขสวัสดิ์ 12 ถึงปากซอยสุขสวัสดิ์ 14
13. สถานีบางปะกอก ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างปากซอยสุขสวัสดิ์ 32 ถึงปากซอยสุขสวัสดิ์ 34 และมีอาคารจอดแล้วจร (Park & Ride) ตั้งอยู่ระหว่างปากซอยสุขสวัสดิ์ 23 ถึงปากซอยสุขสวัสดิ์ 25
14. สถานีสะพานพระราม 9 ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างปากซอยสุขสวัสดิ์ 44 ถึงธนาคารกรุงเทพ สาขาราษฎร์บูรณะ
15. สถานีราษฎร์บูรณะ ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ คร่อมคลองแจงร้อน และมีอาคารจอดแล้วจร (Park & Ride) 2 อาคาร ทั้งฝั่งขาเข้าและขาออก
16. สถานีพระประแดง ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ บริเวณใกล้สามแยกพระประแดง
17. สถานีครุใน ตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างปากซอยสุขสวัสดิ์ 70 ถึงคลองเจ็กทิม

โรงจอดรถไฟฟ้า: ตั้งอยู่บริเวณริมถนนกาญจนาภิเษก ข้างด่านเก็บค่าผ่านทางบางพลี - สุขสวัสดิ์ ด้านขาเข้าเมือง

อาคารจอดแล้วจร: ประกอบด้วยอาคารจอดแล้วจรบางปะกอกตั้งอยู่ที่สถานีบางปะกอก และอาคารจอดแล้วจรราษฎร์บูรณะ ตั้งอยู่ที่สถานีราษฎร์บูรณะ

ความก้าวหน้าของโครงการ: อยู่ระหว่างการเปิดซองประกวดราคา เพื่อหาผู้รับเหมาดำเนินการก่อสร้าง คาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ภายในปี พ.ศ.2567 ทั้งนี้อาจจะช้ากว่าแผนที่กหนดไว้ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่อาจกระทบต่อภาคเศรษฐกิจ อย่าไรก็ดีกระทรวงคมนาคมยืนยันว่าทุกโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ไม่ได้รับผลกระทบสะดุดต่อการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 เพราะทุกโครงการถูกกำหนดไว้ในแผนพัฒนามาสเตอร์แพลนประเทศแล้ว

โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก

หน่วยงานที่รับผิดชอบ: การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

ลักษณะโครงการ: คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2560 เรื่อง การระดมทุนผ่านกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานเพื่ออนาคตประเทศไทย (Thailand Future Fund: TFF) ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ เห็นชอบโครงสร้างรูปแบบกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานเพื่ออนาคตประเทศไทย (Thailand Future Fund) เพื่อการระดมทุนของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) และต่อมาคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2560 อนุมัติให้ กทพ. ดำเนินโครงการ โครงการดังกล่าวเป็นโครงการทางพิเศษที่อยู่ในแผนแม่บททางพิเศษในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งเป็นโครงข่าย ทางพิเศษที่เชื่อมโยงการเดินทางในแนวรัศมีระหว่างกรุงเทพมหานครกับพื้นที่ทางด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงการเดินทางจากจังหวัดในภาคใต้ของประเทศไทย เพื่อช่วยให้การเดินทางเข้าสู่กรุงเทพมหานครเป็นไปอย่างสะดวกรวดเร็ว และช่วยลดปัญหาการจราจรติดขัดในปัจจุบันบนถนนพระรามที่ 2

แนวเส้นทาง: มีจุดเริ่มต้นโครงการฯ อยู่ที่ กม.13+000 ของถนนพระรามที่ 2 ก่อสร้างเป็นทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร ซ้อนทับไปตามแนวเกาะกลางถนนพระรามที่ 2 ในทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนถึงดาวคะนอง จากนั้นแนวเส้นทางจะเบนไปทางขวาเข้าซ้อนทับกับทางพิเศษเฉลิมมหานครและข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณสะพานพระราม 9 โดยจะก่อสร้างสะพานขึงขนาด 8 ช่องจราจร ซึ่งมีช่วงความยาวช่วงสะพาน (Main Span) 450 เมตร ขนานอยู่ทางด้านทิศใต้ของสะพานพระราม 9 จากนั้นแนวเส้นทางจะเชื่อมต่อกับทางพิเศษศรีรัชและทางพิเศษเฉลิมมหานครบริเวณทางแยกต่างระดับบางโคล่ซึ่งเป็นจุดสิ้นสุดโครงการฯ มีระยะทางรวม 18.7 กิโลเมตร โครงการฯ มีทางขึ้น - ลง จำนวน 7 แห่ง โดยแบ่งงานก่อสร้างออกเป็น 5 สัญญา

ลักษณะของสัญญา:

สัญญาที่ 1 เป็นงานก่อสร้างทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร ซ้อนทับไปตามแนวเกาะกลางถนนพระรามที่ 2 โครงสร้างทางพิเศษเป็นโครงสร้างคานคอนกรีตอัดแรงรูปกล่องสำเร็จรูป จุดเริ่มต้นของโครงการฯ คือ กม. 13+000 ของถนนพระรามที่ 2 ถึง กม. 6+600 ของถนนพระรามที่ 2 ระยะทางรวมประมาณ 6.4 กิโลเมตร

สัญญาที่ 2 เป็นงานก่อสร้างทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร ซ้อนทับไปตามแนวเกาะกลางถนนพระรามที่ 2 โครงสร้างทางพิเศษเป็นโครงสร้างคานคอนกรีตอัดแรงรูปกล่องสำเร็จรูปตั้งแต่ กม.6+600 ของถนนพระรามที่ 2 ถึงบริเวณทางแยกต่างระดับดาวคะนอง ระยะทางรวมประมาณ 5.3 กิโลเมตร

สัญญาที่ 3 เป็นงานก่อสร้างทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจรคร่อมตามแนวทางพิเศษเฉลิมมหานครช่วงดาวคะนอง-สุขสวัสดิ์-ราษฎร์บูรณะ โครงสร้างทางพิเศษเป็นโครงสร้างคานคอนกรีตอัดแรงรูปกล่องสำเร็จรูประยะทางรวมประมาณ 5 กิโลเมตร

สัญญาที่ 4 เป็นงานก่อสร้างทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจรและก่อสร้างสะพานขึง (Cable-Stayed Bridge) ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ขนาด 8 ช่องจราจร มีความยาวช่วงสะพาน 450 เมตร สิ้นสุดที่ทางแยกต่างระดับบางโคล่ ระยะทางรวมประมาณ 2 กิโลเมตร ส่วนของสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยามีความยาวสะพานประมาณ 780 เมตร ช่วงโครงสร้างสะพานส่วนต่อเชื่อม (Approach Bridge) มีรูปแบบเป็นคานคอนกรีตอัดแรงรูปกล่อง ช่วงโครงสร้างพื้นสะพานเป็นแบบ Concrete – Steel Composite Deck

สัญญาที่ 5 งานระบบจัดเก็บค่าผ่านทาง ระบบควบคุมจราจร และระบบสื่อสาร กทพ. ได้ลงร่างประกาศประกวดราคาเมื่อวันที่ 7-18 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งต่อมา กทพ. ได้ยกเลิกโครงการประกวดราคาจ้างฯ ในระบบ e-GP เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2563 เนื่องจากมีการปรับปรุงแบบรูปรายการงานก่อสร้างและเอกสารประกวดราคาให้ระบบจัดเก็บค่าผ่านทางเป็นแบบไม่มีไม้กั้นบริเวณตู้เก็บค่าผ่านทาง

ความก้าวหน้าของโครงการ:

สัญญาที่ 1 ปัจจุบัน กทพ. อยู่ระหว่างการประกวดราคาหาผู้รับจ้างก่อสร้าง

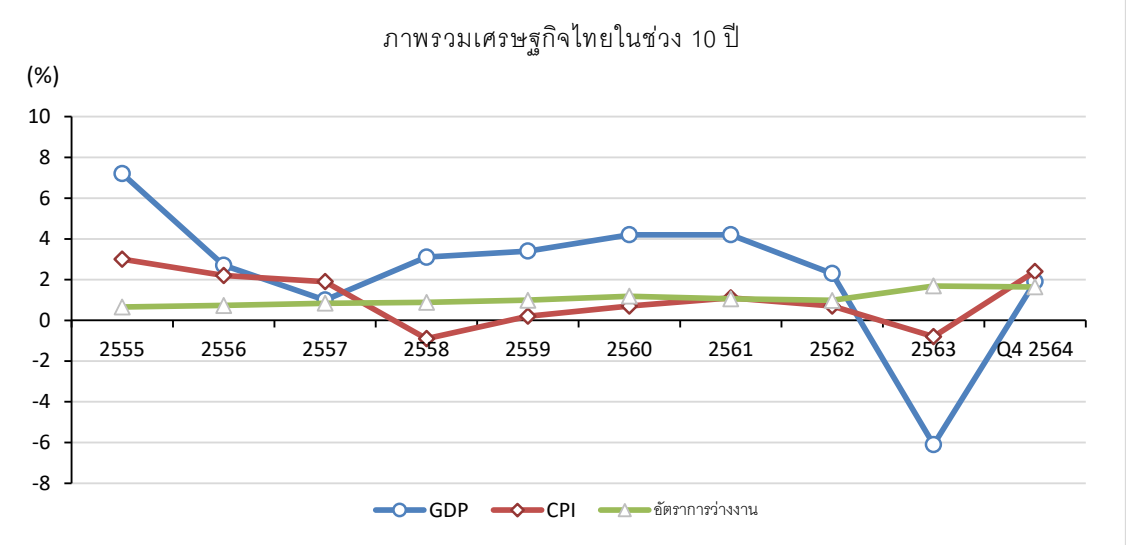
สัญญาที่ 2 ปัจจุบัน ความก้าวหน้างานก่อสร้างสะสม ณ สิ้นเดือนกันยายน 2563 ผลงานร้อยละ 2.73 จากแผนงานร้อยละ 1.68 (เร็วกว่าแผนร้อยละ 1.05)

สัญญาที่ 3 ปัจจุบัน กทพ. อยู่ระหว่างการประกวดราคาหาผู้รับจ้างก่อสร้าง

สัญญาที่ 4 ปัจจุบัน ความก้าวหน้างานก่อสร้างสะสม ณ สิ้นเดือนกันยายน 2563 ผลงานร้อยละ 13.10 จากแผนงานร้อยละ 11.47 (เร็วกว่าแผนร้อยละ 1.63)

สัญญาที่ 5 กทพ. ได้ลงร่างประกาศประกวดราคาเมื่อวันที่ 7-18 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งต่อมา กทพ. ได้ยกเลิกโครงการประกวดราคาจ้างฯ ในระบบ e-GP เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2563 เนื่องจากมีการปรับปรุงแบบรูปรายการงานก่อสร้างและเอกสารประกวดราคาให้ระบบจัดเก็บค่าผ่านทางเป็นแบบไม่มีไม้กั้นบริเวณตู้เก็บค่าผ่านทาง ปัจจุบัน กทพ. อยู่ระหว่างการประกวดราคาหาผู้รับจ้างก่อสร้าง

4.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ

เครื่องชี้วัดเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมที่สำคัญ					
ตัวชี้วัด	2560	2561	2562	2563	Q4 2564
ผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP)	4.2%	4.2%	2.3%	-6.1%	1.9%
ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI)	0.7%	1.1%	0.7%	-0.8%	2.4%
อัตราการว่างงาน	1.18%	1.05%	0.98%	1.69%	1.64%

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสสี่ของปี 2564 ขยายตัวร้อยละ 0.4 จากการลดลงร้อยละ 0.2 ในไตรมาสก่อนหน้า ด้านการใช้จ่าย การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชน และการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 0.3 และร้อยละ 8.1 ตามลำดับ การลงทุนรวมลดลงร้อยละ 0.2 การส่งออกและการนำเข้าสินค้าและบริการขยายตัวร้อยละ 17.7 และร้อยละ 16.6 ตามลำดับ หลังปรับปัจจัยฤดูกาลออกแล้วเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4/2564 ขยายตัวร้อยละ1.8 ด้านการผลิต ขยายตัวทั้งในภาคเกษตรและภาคนอกเกษตร การผลิตในภาคอุตสาหกรรมและภาคบริการเร่งตัวขึ้นจากไตรมาสที่ 3/2564 โดยขยายตัวร้อยละ 2.6 และร้อยละ 1.6 ตามลำดับ การผลิตภาคเกษตรขยายตัวร้อยละ 0.7 ชะลอลงจากร้อยละ 2.2 ในไตรมาสที่ 3/2564 โดยผลผลิตพืชสำคัญที่ขยายตัว เช่น ยางพารา อ้อยโรงงาน ปาล์มน้ำมัน สับปะรด ขณะที่ ผลผลิตปศุสัตว์ลดลงต่อเนื่อง

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสสุดท้ายของปี 2564

- การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 0.3 เทียบกับการลดลงร้อยละ 3.2 ในไตรมาสที่ 3/2564 โดยการใช้จ่ายในหมวดสินค้าไม่คงทน ขยายตัวร้อยละ 3.7 เพิ่มขึ้นทั้งการใช้จ่ายในหมวดอาหาร และหมวดที่ไม่ใช่อาหาร หมวดสินค้าคงทน หมวดสินค้ากึ่งคงทน และหมวดบริการสุทธิ ลดลงร้อยละ 5.3 ร้อยละ 0.8 และร้อยละ 1.7 ปรับตัวดีขึ้นจากที่ลดลงร้อยละ 13.9 ร้อยละ 6.5 และ ร้อยละ 5.4 ในไตรมาสที่ 3/2564 ตามลำดับ การลงทุนรวม ลดลงร้อยละ 0.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.6 ในไตรมาสก่อนหน้าตามการลงทุนภาครัฐที่ลดลงร้อยละ 6.0 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 4.1 ในไตรมาสก่อนหน้าโดยเป็นผลจากการลดลงของการลงทุนรัฐบาลขณะที่การลงทุนของรัฐวิสาหกิจขยายตัวสำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 24.0 (สูงกว่าอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 20.5 ในไตรมาสก่อนหน้าแต่ต่ำกว่าร้อยละ 30.8 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน) ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 2.6 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 9.2 ในไตรมาสก่อนหน้าโดยการลงทุนในหมวดเครื่องจักรเครื่องมือขยายตัวร้อยละ 3.7 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 12.2 ในไตรมาสก่อนหน้าส่วนการลงทุนในหมวดก่อสร้างลดลงร้อยละ 0.5 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 0.1 ในไตรมาสก่อนหน้า
- การลงทุนรวม ลดลงร้อยละ 0.2 เทียบกับการลดลงร้อยละ 0.4 ในไตรมาสที่ 3/2564 โดยการลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 0.9 จากที่ขยายตัวร้อยละ 2.6 ในไตรมาสที่ 3/2564 เป็นการลดลงทั้งด้านการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักร และด้านการก่อสร้าง ขณะที่การลงทุน ภาครัฐขยายตัวร้อยละ 1.7 ปรับตัวดีขึ้นจากที่ลดลงร้อยละ 6.2 ในไตรมาสก่อนหน้า จากการลงทุนของรัฐบาลที่เพิ่มขึ้นเป็นสำคัญ
- ส่วนเปลี่ยนสินค้าคงเหลือ มูลค่า ณ ราคาประจำปี มีมูลค่าเพิ่มขึ้นจำนวน 303.3 พันล้านบาท สินค้าคงคลังสำคัญที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ต่อพ่วง ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และแผงวงจร เนื้อไก่แช่แข็ง แช่เย็น ข้าวเปลือก มันสำปะหลัง และทองคำ สำหรับสินค้าคงคลังที่ลดลง ได้แก่ ข้าวสาร ยางพารา น้ำตาล น้ำมันดิบ และอัญมณีและเครื่องประดับ
- ดุลการค้า และบริการ ณ ราคาประจำปีขาดดุล 32.3 พันล้านบาทโดยดุลการค้าเกินดุล 362.7 พันล้านบาท และดุลบริการขาดดุล 395 พันล้านบาท

<u>ด้านการผลิต</u>

- สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมง ขยายตัวร้อยละ 0.7 เทียบกับที่ขยายตัวร้อยละ 2.2 ในไตรมาสที่ 3/2564 ผลผลิตสำคัญที่ขยายตัวได้แก่ ยางพารา อ้อย โรงงาน ปาล์มน้ำมัน สับปะรด ขณะที่ผลผลิตข้าวนาปีลดลง หมวดปศุสัตว์ลดลงต่อเนื่อง โดยเฉพาะสุกรที่ลดลงจากภาวะโรคระบาด ประกอบกับผลผลิตไก่เนื้อลดลงเช่นกัน อย่างไรก็ตามผลผลิตในหมวดประมงยังขยายตัวต่อเนื่องภาพรวมปี 2564 ภาคเกษตร ขยายตัวร้อยละ 1.4
- สาขาการทำเหมืองแร่ และเหมืองหิน ลดลงร้อยละ 13.4 ต่อเนื่องจากที่ลดลงร้อยละ 11.4 ในไตรมาสที่ 3/2564 เป็นผลมาจากการลดลงของการผลิตแร่ที่สำคัญ คือ การผลิตน้ำมันดิบลดลงร้อยละ 17.0 ต่อเนื่องจากที่ลดลงร้อยละ 17.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการผลิตที่ลดลงของแหล่งผลิตที่สำคัญ คือ แหล่งสิริกิติ์และอื่น ๆ ในพื้นที่สัมปทาน S1 กลุ่มทานตะวัน เบญจมาศ และกลุ่มเอราวัณ การผลิตก๊าซธรรมชาติลดลงร้อยละ 18.3

ตามปริมาณการผลิตของแหล่งผลิตที่สำคัญ คือ กลุ่มเอราวัณ บงกชใต้ และแหล่งสิริกิติ์และอื่น ๆ ในพื้นที่สัมปทาน S1 การผลิตก๊าซธรรมชาติเหลวลดลงร้อยละ 15.9 ตามปริมาณการ ผลิตที่ลดลงของแหล่งผลิตที่สำคัญ คือ กลุ่มเอราวัณ บงกชใต้ และภูฮ่อม ขณะที่ การทำเหมืองหิน ทราย และดิน ลดลงตามแนวโน้มของการก่อสร้างในประเทศ

- สาขาการก่อสร้าง ลดลงร้อยละ 0.9 จากการลดลงร้อยละ 4.2 ในไตรมาสที่ 3/2564 เป็นการลดลงทั้งภาคเอกชน และภาครัฐ การก่อสร้างของภาคเอกชน มีปัจจัยสำคัญมาจาก การลดลงของการก่อสร้างอื่น ๆ โดยเฉพาะการสิ้นสุดของโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีเหลืองและสีชมพู ขณะที่การก่อสร้างที่อยู่อาศัยการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม อาคารเพื่อการพาณิชย์ และอาคารเพื่อการบริการและขนส่งเพิ่มขึ้นโดยในส่วนของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยนั้นปรับตัวดีขึ้นในทุกประเภทอาคารตามพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นทั้งในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เขตเทศบาล และเขตอบต. สำหรับการก่อสร้างภาครัฐนั้นปัจจัยสำคัญมาจากการลดลงในการก่อสร้างของรัฐวิสาหกิจ เนื่องจากไตรมาสนี้รัฐวิสาหกิจยังไม่มีการก่อสร้างในโครงการใหม่มีเพียงการก่อสร้างในโครงการต่อเนื่องเช่นเดียวกับไตรมาสก่อนหน้า เช่น โครงการปรับปรุงกิจการประปาแผนหลักครั้งที่ 9 โครงการปรับปรุง ระบบท่อ ของการประปานครหลวง โครงการงานระหว่างก่อสร้างระบบสายส่งไฟฟ้าของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย โครงการระบบจำหน่ายกระแสไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เป็นต้น ขณะที่การก่อสร้างของรัฐบาลเร่งตัวขึ้นจากที่ลดลงในไตรมาสก่อนหน้า ทั้งนี้ เป็นผลมาจากการเบิกจ่ายเพื่อการลงทุนด้านก่อสร้างจากงบลงทุนของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์งบกลาง งบเงินอุดหนุน และเงินกู้ตาม พ.ร.ก. ให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงิน เพื่อ แก้ไขปัญหาเยียวยาและฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 มีมูลค่าเพิ่มขึ้น
- สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า ขยายตัวร้อยละ 3.2 ปรับตัวดีขึ้นจากที่ลดลงร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่ 3/2564 เป็นผลมาจากการขนส่งทางน้ำและการขนส่งทางอากาศขยายตัวร้อยละ 1.2 และร้อยละ 18.7 ตามลำดับ โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการขนส่งสินค้าอุตสาหกรรม และปริมาณการค้าระหว่างประเทศที่เพิ่มขึ้นประกอบกับด้านการขนส่งผู้โดยสารมีปัจจัยสนับสนุนจากนโยบายการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างประเทศ รวมทั้งประชาชนมีการเดินทางท่องเที่ยวมากขึ้นโดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศของภาครัฐ อย่างไรก็ตาม การขนส่งทางบกลดลงร้อยละ 2.0 ปัจจัยสำคัญมาจากด้านการขนส่งผู้โดยสารทางบกซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากประชาชนปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการเดินทางโดยลดการใช้บริการการเดินทางสาธารณะลดลง ขณะที่การขนส่งสินค้าทางบกชะลอลงตามปริมาณสินค้าเกษตรที่ลดลงเป็นสำคัญสำหรับกิจกรรมไปรษณีย์และการรับส่งเอกสาร/สิ่งของยังคงขยายตัวได้
- สาขากิจกรรมทางการเงิน และการประกันภัย ขยายตัวร้อยละ 4.4 เทียบกับที่ขยายตัวร้อยละ 6.1 ในไตรมาสที่ 3/2564 ปัจจัยสำคัญมาจากผลการดำเนินงานของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ยังคงขยายตัวดีจากรายได้สุทธิที่ขยายตัวสูงและส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝากที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องประกอบกับด้านสินเชื่อของบริษัทผู้ประกอบธุรกิจบัตรเครดิตที่มิใช่สถาบันการเงินยังคงขยายตัวดี อย่างไรก็ตามสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐโดยรวมยังคงหดตัว ขณะที่บริษัทหลักทรัพย์ชะลอตัวลงตามค่านายหน้าการซื้อขายหลักทรัพย์ สำหรับด้านประกันภัยโดยรวมทรงตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3/2564 โดยในส่วนของประกันชีวิตขยายตัวเล็กน้อยขณะที่ประกันวินาศภัยหดตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า

- สาขากิจกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ขยายตัวร้อยละ 1.3 จากที่ขยายตัวร้อยละ 0.7 ในไตรมาสที่ 3/2564 เป็นผลจากกิจกรรมการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัยและอาคารพาณิชย์ขยายตัวสูงขึ้น ขณะที่กิจกรรมตัวแทนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้น
- สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร ลดลงร้อยละ 4.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 19.0 ในไตรมาสที่ 3/2564 เป็นผลจากการให้บริการที่พักแรมขยายตัวร้อยละ 3.0 ปรับตัวดีขึ้นจากที่ลดลงร้อยละ 26.4 ในไตรมาสก่อนหน้าส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมาตรการสนับสนุนของภาครัฐ อาทิ โครงการเราเที่ยวด้วยกัน โครงการทัวร์เที่ยวไทยที่ช่วยกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศรวมทั้งการให้บริการที่พักแบบ Hospitel แก่ผู้ป่วยโรค COVID-19 ที่อาการไม่รุนแรง ประกอบกับในไตรมาสนี้มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทย ทั้งสิ้น 342,024 คน เพิ่มขึ้นจาก 45,398 คน ในไตรมาสที่ 3/2564 เป็นผลมาจากการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เดินทางเข้าประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ภายใต้ระบบ Thailand Pass ผ่านโครงการต่าง ๆ ได้แก่ โครงการ Test and Go, Alternative Quarantine (AQ) และ Sandbox ที่ต้องจองที่พักแรมก่อนเดินทางเข้าประเทศสำหรับการให้บริการด้านอาหารลดลงร้อยละ 8.0 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 16.5 ในไตรมาสที่ 3/2564 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการผ่อนคลายมาตรการเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ประกอบกับมาตรการในการกระตุ้นการใช้จ่ายและเพิ่มกำลังซื้อ ให้แก่ครัวเรือน เช่น โครงการคนละครึ่งและการใช้คูปองจากโครงการเราเที่ยวด้วยกัน เป็นต้น

  <u>ด้านการใช้จ่าย</u>

  ในไตรมาสนี้การใช้จ่ายในหมวดสินค้าไม่คงทนขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้าเป็นการขยายตัวทั้งการใช้จ่ายในหมวดอาหารและไม่ใช่อาหารขณะที่หมวดสินค้าคงทน หมวดสินค้ากึ่งคงทน และหมวดบริการสุทธิปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ทั้งนี้การใช้จ่ายของเอกชนในประเทศโดยรวมขยายตัวร้อยละ 1.2 เทียบกับการลดลงร้อยละ 3.1 ในไตรมาสที่ 3/2564 เมื่อปรับด้วยการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวชาวไทยในต่างประเทศและการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างประเทศในประเทศไทยแล้วการใช้จ่ายของเอกชนไทยทั้งหมดขยายตัวร้อยละ 0.3 ปรับตัวดีขึ้นจากที่ลดลงร้อยละ 3.2 ในไตรมาสที่ 3/2564
- หมวดอาหารและเครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ ขยายตัวร้อยละ 3.3 จากการขยายตัวร้อยละ 2.8 ในไตรมาสที่ 3/2564 โดยหมวดอาหารรวมขยายตัวร้อยละ 3.4 เร่งตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในไตรมาสก่อนหน้าตามการขยายตัวของการบริโภคอาหารในเกือบทุกประเภท เช่น แป้งและธัญพืช เนื้อสัตว์ ปลา ผัก ผลไม้ น้ำมัน น้ำตาล และผลิตภัณฑ์อาหารอื่น ๆ อย่างไรก็ตามการบริโภคอาหารประเภทนม เนย และไข่ ชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้าสำหรับการบริโภคเครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ขยายตัวร้อยละ 2.9 เร่งตัวขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.9 ในไตรมาสก่อนหน้า
- หมวดเครื่องดื่มที่มีแอลกอฮอล์และยาสูบ ขยายตัวร้อยละ 0.1 จากการลดลงร้อยละ 1.9 ในไตรมาสที่ 3/2564 เป็นผลมาจากการบริโภคเครื่องดื่มที่มีแอลกอฮอล์ขยายตัวร้อยละ 1.2 เทียบกับการลดลงร้อยละ 2.0 ในไตรมาสก่อนหน้าสำหรับการบริโภคยาสูบ ลดลงร้อยละ 2.0 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 1.6 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับปริมาณการจำหน่ายที่ลดลง

- หมวดที่อยู่อาศัย ประปา ไฟฟ้า ก๊าซ และเชื้อเพลิงอื่น ๆ ขยายตัวร้อยละ 4.2 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในไตรมาสที่ 3/2564 เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายด้านการใช้ไฟฟ้า ก๊าซ และเชื้อเพลิงอื่น ๆ และค่าใช้จ่ายสำหรับบริการด้านที่อยู่อาศัย และน้ำประปา ขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า
- หมวดขนส่ง ลดลงร้อยละ 5.8 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 19.8 ในไตรมาสที่ 3/2564 เป็นการปรับตัวดีขึ้นของการใช้จ่ายในทุกหมวด โดยการใช้จ่ายซื้อยานพาหนะของครัวเรือนการใช้จ่ายในการซื้ออุปกรณ์ขนส่งส่วนบุคคล และการใช้จ่ายด้านบริการขนส่งลดลงร้อยละ 8.2 ร้อยละ 3.4 และร้อยละ 6.4 ปรับตัวดีขึ้นจากที่ลดลงร้อยละ 21.3 ร้อยละ 15.8 และร้อยละ 24.2 ในไตรมาสก่อนหน้าตามลำดับ
- หมวดภัตตาคารและโรงแรม ลดลงร้อยละ 0.2 ปรับตัวดีขึ้นจากที่ลดลงร้อยละ 11.3 ในไตรมาสที่ 3/2564 เป็นการปรับตัวดีขึ้นทั้งการใช้จ่ายด้านบริการโรงแรมและด้านบริการภัตตาคารโดยการใช้จ่ายด้านบริการโรงแรม ขยายตัวร้อยละ 64.1 เมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 42.7 ในไตรมาสที่ 3/2564 สำรับการใช้จ่ายด้านบริการภัตตาคารลดลงร้อยละ 8.6 เทียบกับการลดลงร้อยละ 11.5 ในไตรมาสก่อนหน้าปัจจัยสำคัญมาจากการผ่อนคลายมาตรการเพื่อยับยั้งการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ของภาครัฐ

  การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาล

  ปีงบประมาณ 2565 รัฐบาลตั้งกรอบวงเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปีจำนวน 3,100,000 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.7 เมื่อเทียบกับจำนวน 3,285,962 ล้านบาท ในปีงบประมาณ 2564 โดยในไตรมาสที่ 4/2564 มีการเบิกจ่ายงบประมาณประจำปี 958,581 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าการเบิกจ่ายงบเหลื่อมปี 75,530 ล้านบาทลดลงร้อยละ 5.5 และการเบิกจ่ายจากเงินกู้ตาม พ.ร.ก. ให้อำนาจกระทรวงการคลังกู้เงินเพื่อแก้ไขปัญหาเยียวยาและฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 มูลค่า 190,540 ล้านบาท รวมยอดเบิกจ่ายในไตรมาสที่ 4/2564 ทั้งสิ้น 1,224,651 ล้านบาท เทียบกับยอดเบิกจ่าย 1,039,149 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 3/2564

4.2 ภาพรวมตลาดภาคอุตสาหกรรม

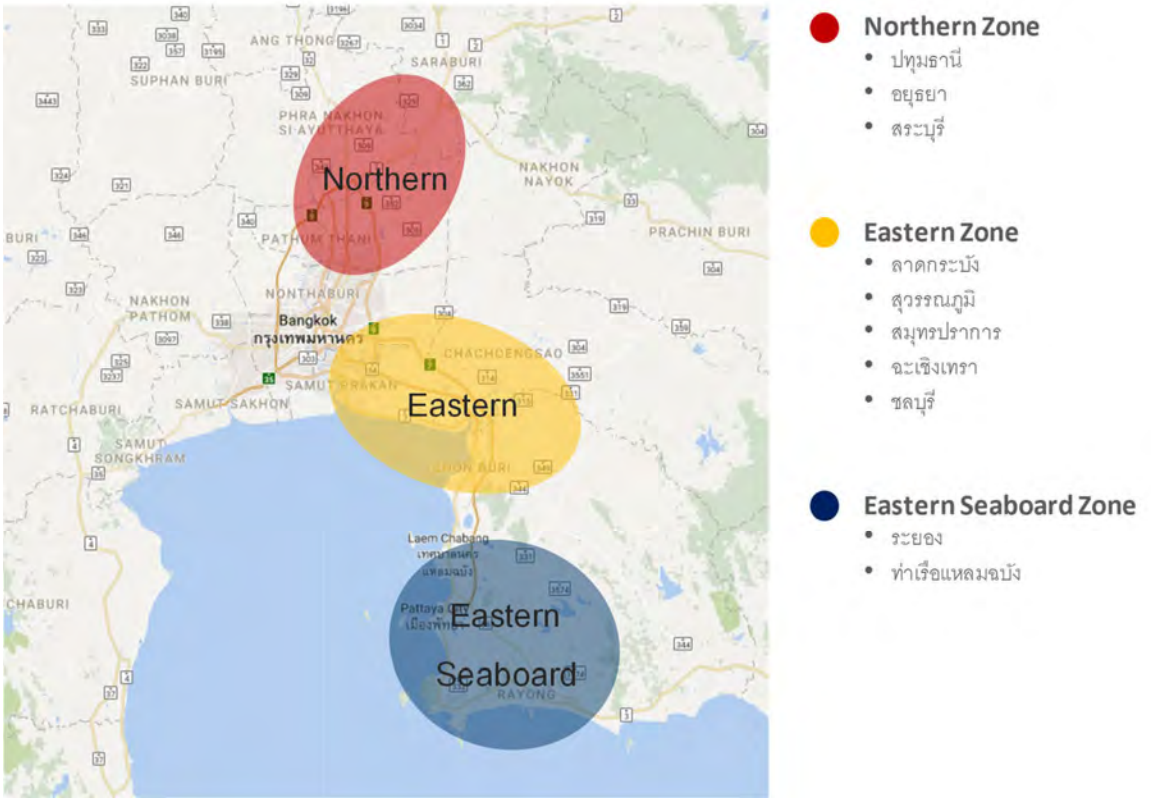
สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม: กลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 7 ไตรมาสที่ร้อยละ 0.7 ปรับตัวดีขึ้น จากการลดลงร้อยละ 0.7 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการกลับมาขยายตัวของการส่งออกและการลงทุนภาคเอกชน และสอดคล้องกับดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่กลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 9 ไตรมาส ที่ร้อยละ 0.3

ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญ ๆ ที่เพิ่มขึ้น เช่น การผลิตเหล็กและเหล็กกล้าขั้นมูลฐาน (ร้อยละ 14.7) การผลิตเฟอร์นิเจอร์ (ร้อยละ 29.3) การผลิตพลาสติกและยางสังเคราะห์ขั้นต้น (ร้อยละ 10.9) การผลิตยานยนต์ (ร้อยละ 2.7) การผลิตชิ้นส่วนและแผ่นวงจรอิเล็กทรอนิกส์ (ร้อยละ 5.4) การผลิตอาหารสัตว์สำเร็จรูป (ร้อยละ 9.5) การผลิตคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง (ร้อยละ 6.5) การผลิตเครื่องใช้ในครัวเรือน (ร้อยละ 14.5) การผลิตน้ำตาล (ร้อยละ 6.8) และการผลิตจักรยานยนต์ (ร้อยละ 12.9) เป็นต้น

ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญ ๆ ที่ลดลง เช่น การผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม (ลดลงร้อยละ 13.9) การผลิตเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย (ยกเว้นร้านตัดเย็บเสื้อผ้า) (ลดลงร้อยละ 17.5) การทอผ้า (ลดลงร้อยละ 1.72) การผลิตเครื่องจักรอื่น ๆ ที่ใช้งานทั่วไป (ลดลงร้อยละ 6.6) การผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีต ปูนซีเมนต์ และปูนปลาสเตอร์ (ลดลงร้อยละ 5.2) การผลิตมอลต์และสุราที่ทำจากข้าวมอลต์ (ลดลงร้อยละ 11.8) การผลิต บรรจุภัณฑ์พลาสติก (ลดลงร้อยละ 5.7) การแปรรูปและการถนอมผลไม้และผัก (ลดลงร้อยละ 6.6) การเตรียม และการปั่นเส้นใยสิ่งทอ (ลดลงร้อยละ 15.5) และการผลิตเภสัชภัณฑ์ เคมีภัณฑ์ที่ใช้รักษาโรค (ลดลงร้ อยละ 8.4) เป็นต้น

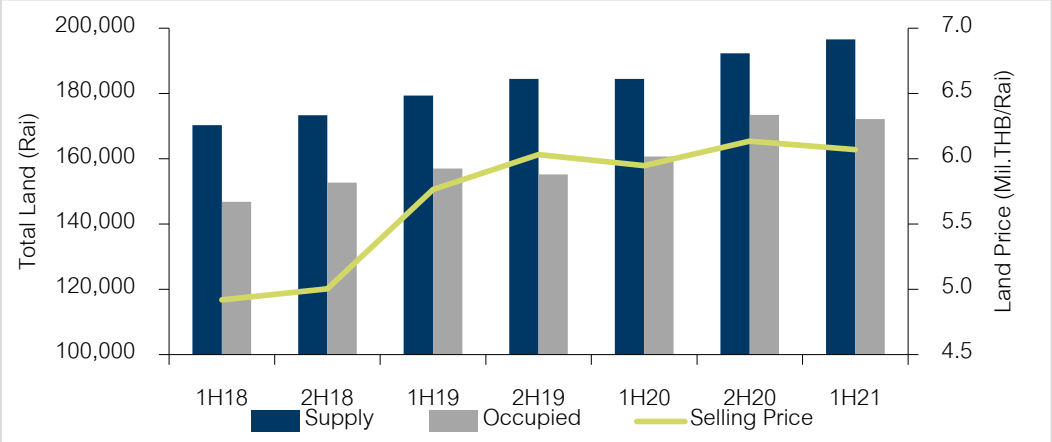
ตลาดภาคอุตสาหกรรม

แผนที่แสดงพื้นที่สำคัญ ของตลาดอุตสาหกรรมในประเทศไทย



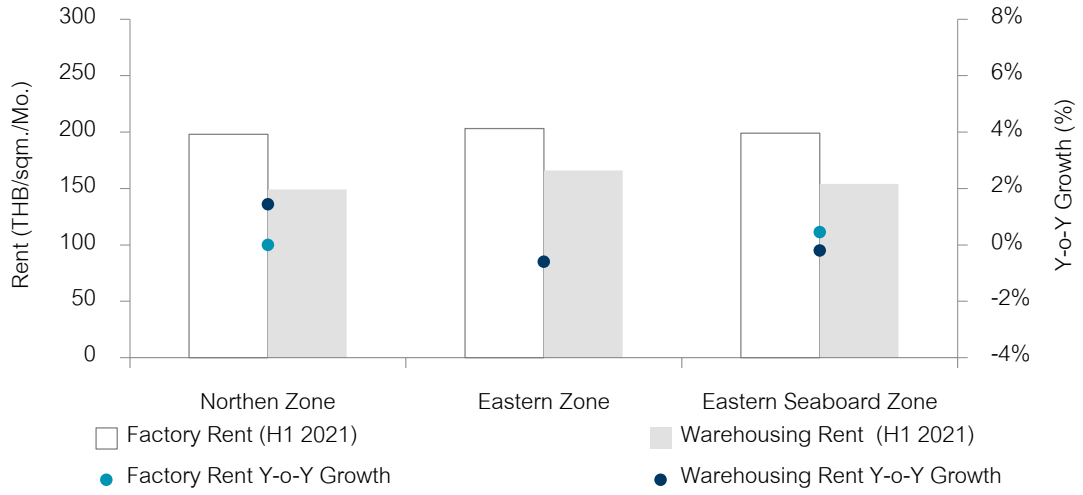
พื้นที่หลักที่มีกลุ่มพื้นที่อุตสาหกรรมหนาแน่นในประเทศไทย สามารถแบ่งได้เป็น 3 พื้นที่หลัก ดังนี้

- บริเวณตอนเหนือกรุงเทพฯ (Northern Zone) ได้แก่ ปทุมธานี อยุธยา และ สระบุรี
- บริเวณตอนตะวันออกกรุงเทพฯ (Eastern Zone) ได้แก่ ลาดกระบัง สุวรรณภูมิ สมุทรปราการ ฉะเชิงเทรา และชลบุรีตอนเหนือ
- บริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ด (Eastern Seaboard Zone) ได้แก่ ท่าเรือแหลมฉบัง และ ระยอง



ที่มา : บริษัท เน็กซัส เรียลเอสเตท แอ็ดไวเซอรี่ จำกัด

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ตลาดอุตสาหกรรมของไทยยังคงชะลอตัวจากสถานการณ์โควิด-19 ทำให้เจ้าของที่ดิน อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า ขึ้นราคาหรืออัตราค่าเช่าได้ยาก ในขณะที่ยังคงมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง ราคาเฉลี่ยของที่ดินเพื่อบริการเพิ่มขึ้น 3.2% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยจากโรงงานสำเร็จรูป (RBF) ลดลง 1.6% และคลังสินค้าสำเร็จรูป (RBW) เพิ่มขึ้น 0.2% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา



ที่มา : บริษัท เน็กซัส เรียลเอสเตท แอ็ดไวเซอรี่ จำกัด

ถึงแม้ว่าตลาดอุตสาหกรรมจะได้รับผลกระทบอย่างมากจากการระบาดใหญ่ของ COVID-19 และการล็อกดาวน์ ซึ่งนำไปสู่การสูญเสียการบริโภคและการหยุดชะงักในห่วงโซ่อุปทาน แต่ยังมีปัจจัยเชิงบวกบางประการที่สนับสนุนตลาด เนื่องจากความมั่นคงของนโยบายเศรษฐกิจมหภาคของประเทศไทย ซึ่งเห็นได้ชัดเจนในโครงการโครงสร้างพื้นฐานที่กำลังดำเนินอยู่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ EEC และโครงการส่งเสริมการลงทุนมากมายจาก BOI นอกจากนี้ การเติบโตของกิจกรรมการประกอบธุรกิจการค้าผ่านสื่ออีเล็กทรอนิกส์ต่างๆ (E-Commerce) ยังเป็นปัจจัยขับเคลื่อนสำคัญสำหรับกลุ่มคลังสินค้า การขนส่งในรูปแบบ Last-mile Delivery และโลจิสติกส์แบบเร่งด่วน ดังนั้นผู้พัฒนาอุตสาหกรรมรายใหญ่จึงยังคงมองเห็นโอกาสจากปัจจัยดังกล่าว และยังตั้งเป้าหมายต่อธุรกิจที่จะขยายตัวในอีก 3-4 ปีข้างหน้า

4.3 ภาพรวมโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้ง: ตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

รายละเอียดโครงการ: คลังเอกสาร ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2538 เพื่อดำเนินธุรกิจในด้านการให้บริการดูแลและเก็บรักษาเอกสารที่สำคัญ โดยมุ่งเน้นให้บริการที่คุ้มค่าและปลอดภัย ช่วยลดค่าใช้จ่ายและเพิ่มความสะดวกรวดเร็วในการค้นหาและเรียกดูเอกสาร ให้แก่ บริษัท ห้างร้าน และหน่วยงานราชการต่างๆ อาทิ เอกสารทางด้านบัญชี เอกสารการเงิน เอกสารนิติกรรมต่างๆ ตลอดจนเอกสารข้อมูลสำคัญอื่นๆ ที่กฎหมายกำหนดให้เก็บรักษาเอกสารเหล่านี้ไว้ตรวจสอบอย่างน้อยประมาณ 5 - 10 ปี

บริษัทฯ มีระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารศูนย์เก็บเอกสารขนาดใหญ่ มีระบบระบายอากาศภายในคลังเอกสาร มีชั้นสำหรับวางและจัดเก็บเอกสารเป็นชั้นเหล็กสำเร็จรูปแข็งแรงและทนทาน สะดวกต่อการจัดเก็บและดูแลเพื่อรักษาสภาพกล่องเอกสารและมีระบบคลังเอกสารอัตโนมัติ AS/RS ที่ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยที่สุดในทวีปเอเชียซึ่งนับเป็นแห่งแรกและแห่งเดียวในประเทศไทยมาใช้สำหรับบริการจัดเก็บเอกสาร มีระบบการควบคุมการจัดเก็บด้วยระบบคอมพิวเตอร์ และรหัสบาร์โค้ดที่สามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็ว และแม่นยำ พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในการจัดบรรจุและทำรายการต่างๆ อีกทั้งมีบริการนำส่งเอกสารที่ต้องการใช้ตรวจสอบได้รวดเร็ว

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

ติดตั้งระบบตรวจจับกลุ่มควัน (Smoke Detector) ระบบตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ระบบเครื่องพ่นฉีดน้ำยาดับเพลิงทั่วทุกบริเวณของศูนย์เก็บเอกสาร มีการติดตั้งท่อส่งน้ำเพื่อใช้ในการดับเพลิง และระบบตัดไฟอัตโนมัติ โดยมีการตรวจสอบและทดสอบการใช้งานเป็นประจำ นอกจากนี้ยังมีการฉีดพ่นเพื่อป้องกันปลวกแมลงต่างๆ ซึ่งปัจจุบันบริการรับฝากเอกสารได้รับรองมาตรฐานคุณภาพ ISO 9001:2008

บริการต่างๆ : ทางโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีการให้บริการต่างๆ เช่น 1.รับฝากเก็บและดูแลเอกสาร 2.รับฝากเก็บและบริหารสื่ออิเล็กทรอนิกส์ 3.รับฝากเก็บด้วยห้องมั่นคง (Strong Room) 4.การเก็บเอกสารในรูปแบบข้อมูลรูปภาพ (Scan) 5.บริการอื่นๆ มีรายละเอียดการให้บริการดังนี้

1. รับฝากเก็บและดูแลเอกสาร

บริษัทฯ มีระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารศูนย์เก็บเอกสารขนาดใหญ่ โดยแบ่งการรับฝากออกเป็น เอกสารแบบรับฝากเป็นกล่อง แบบรายแฟ้ม และประเภทกระบอกบรรจุเอกสารขนาดใหญ่

- <u>แบบรายกล่อง</u> บริษัทฯ มี Computer Program ที่ออกแบบพิเศษโดยเฉพาะมีการใช้ Barcode System ช่วยในการจัดเก็บและระบุตำแหน่งที่เก็บกล่องเอกสารอย่างมีระบบช่วยให้การบันทึกข้อมูลรวดเร็วและระบบยังมีการตรวจสอบขั้นตอนการทำงานทุกขั้นตอนเพื่อความถูกต้อง นอกจากนี้ บริษัทฯ มีบริการบันทึกข้อมูลรายการเอกสารทั้งหมดด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ที่ทันสมัย เพื่อการค้นหาได้ถึงแฟ้มข้อมูลที่ต้องการได้ง่ายและรวดเร็วด้วย Program Packing and Filing ผู้ฝากสามารถค้นหาข้อมูลเอกสารของท่านได้โดยใช้ Key Word ต่างๆ เช่น หมายเลขกล่อง, วันที่นำฝาก, หรือวันหมดอายุของเอกสาร เป็นต้น
- <u>แบบรายแฟ้ม</u> บริษัท ฯ มี Computer Program ที่ออกแบบพิเศษสำหรับการจัดเก็บแบบรายแฟ้มโดยเฉพาะ มีการใช้ Barcode System ช่วยในการจัดเก็บและระบุตำแหน่งที่เก็บแฟ้มเอกสารอย่างมีระบบ ช่วยให้การบันทึกข้อมูลรวดเร็วและระบบยังมีการตรวจสอบขั้นตอนการทำงานทุกขั้นตอนเพื่อความถูกต้อง
- <u>ตรวจสอบข้อมูลและรายงานผล</u> Computer Program ที่ใช้ในการบันทึกและรายงานผลจะช่วยให้ผู้ฝากสามารถติดตามการปฏิบัติงานได้ทุกขั้นตอนและทราบสถานะของเอกสาร
- <u>การรับ-ส่งข้อมูลกับลูกค้าและรายงานต่างๆ</u> บริษัทฯ บริการการส่งรายงานในรูปของแผ่น Diskette หรือถ้าท่านต้องการความรวดเร็วท่านสามารถใช้ระบบ Computer On-line โดยเข้ามาที่ website: www.subsrithai.co.th ท่านก็จะทราบข้อมูลที่ท่านต้องการทันที นอกจากนี้ผู้ฝากจะสามารถสอบถามข้อมูลของเอกสารของท่านได้โดยตรงทันทีจากพนักงาน

2. รับฝากเก็บและบริหารสื่ออิเล็กทรอนิกส์

บริษัทฯ มีห้องปลอดภัยสำหรับจัดเก็บรักษาเทปข้อมูล และสื่ออิเล็กทรอนิกส์ มีการควบคุมอุณหภูมิอยู่ที่ 20°C - 25°C และความชื้นสัมพัทธ์อยู่ที่ 40 - 50% ตลอด 24 ชั่วโมง พร้อมด้วยกล่องบรรจุเอกสารอิเล็กทรอนิกส์

3. รับฝากเก็บด้วยห้องมั่นคง (Strong Room)

บริษัทฯ มีห้องมั่นคงสำหรับฝากเก็บเอกสารสำคัญหรืออื่นๆ ที่ต้องการจัดเก็บแบบเป็นพิเศษ โดยใช้ระบบ Automated Storage and Retrieval System (ASRS) มาใช้สำหรับบริการจัดเก็บเอกสารและข้อมูล โดยเอกสารจะถูกจัดเก็บอยู่ในห้องมั่นคง (Strong Room) กันไฟได้นานกว่า 3 ชั่วโมง ซึ่งเป็นห้องระบบปิดที่ไม่มีพนักงานเข้าไปและใช้หุ่นยนต์ซูเปอร์คอมพิวเตอร์ในการเก็บรักษาและค้นหาเอกสาร จึงค้นหาได้ไว และมีความปลอดภัยเต็มที่

4. การเก็บเอกสารในรูปแบบข้อมูลรูปภาพ (Scan)

บริษัทฯ มีบริการในรูปแบบใหม่ที่เพิ่มความสะดวกให้แก่ลูกค้า โดยการ Scan เอกสารที่รับฝากเก็บไว้ในรูปของ File เพื่อลูกค้าสามารถเข้ามาตรวจสอบได้ด้วยการ Online

5. บริการอื่นๆ

- จัดหากล่องเอกสาร มีกล่องเอกสารที่ได้มาตรฐานออกแบบมาโดยเฉพาะสำหรับบรรจุเอกสาร
- การจัดบรรจุเอกสาร ให้บริการบรรจุเอกสารพร้อมทั้งจัดทำทะเบียนด้วยทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในด้านการจัดบรรจุเอกสารมานาน
- บริการค้นหาเอกสาร มีระบบการจัดเก็บกล่องเอกสารที่ทันสมัยด้วยระบบ Computer-Barcode ทำให้สามารถค้นหาเอกสารได้รวดเร็วและ ถูกต้องแม่นยำ มั่นใจได้ว่าเอกสารจะไม่มีการสูญหาย
- ให้บริการนำส่งกล่องเอกสาร ให้บริการนำส่งเอกสารเพื่อการตรวจสอบ ณ ที่ทำการของผู้ฝากโดยเจ้าหน้าที่และรถประจำของบริษัทฯ โดยรถขนส่งติดตั้งระบบสื่อสารและบอกตำแหน่ง (GPS) เพื่อติดตามได้ตลอดเวลา
- จัดห้องรับรองสำหรับตรวจสอบเอกสาร กรณีที่ผู้ฝากประสงค์จะเดินทางมาตรวจสอบเอกสาร ณ ศูนย์เก็บเอกสาร บริษัทมีบริการห้องรับรองเพื่อตรวจสอบเอกสารพร้อมอุปกรณ์ สำนักงาน เช่น โทรศัพท์ โทรสาร และเครื่องถ่ายเอกสาร

5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุด หมายถึง การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงินซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมิน เนื่องจากเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งการใช้ที่ดินที่เหมาะสมเป็นประเภทโรงงานและคลังสินค้า ดังนั้นเมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันที่เป็น “คลังเอกสารและคลังสินค้า” ได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดแล้ว

5.2 เงื่อนไข ข้อจำกัดและสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้กำหนดสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินดังนี้

1) รายละเอียดของวัสดุที่ใช้ภายในอาคารที่ผู้ประเมินนำมาคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร (รวมส่วนของงานโครงสร้างอาคารและฐานราก งานสถาปัตยกรรมและงานระบบอาคาร) ผู้ประเมินได้พิจารณาจากวัสดุตามแบบมาตรฐานที่ใช้ปลูกสร้างอาคารสำหรับให้เช่าเป็นเกณฑ์
2) การประเมินมูลค่าไม่ได้มีการรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดิน เนื้อที่ดินที่ใช้ในการวิเคราะห์ได้พิจารณาตามรายละเอียดเอกสารสิทธิ สำหรับรูปแปลงที่ดินได้พิจารณาจากรูปแผนที่ของโฉนดที่ดิน ประกอบกับการตรวจสอบจากสภาพจริงของที่ดินและผังโครงการ ทำให้เชื่อได้ว่าเนื้อที่ดินดังกล่าวถูกต้องใกล้เคียงกัน
3) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับข้อมูล ได้แก่ ผังบริเวณ โฉนดที่ดิน และแบบแปลนอาคารจาก บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
4) ณ วันที่สำรวจ ผู้ประเมินได้รับอนุญาตจากผู้เช่าให้เข้าทำการสำรวจสภาพภายในอาคารคลังเอกสารและคลังสินค้า และจากการสังเกตในเบื้องต้นไม่พบว่าตัวอาคารมีสภาพชำรุด ซึ่งส่งผลต่อโครงสร้างหลักของตัวอาคารอย่างมีนัยสำคัญ

5.3 วิธีการประเมินมูลค่า

ตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน วิธีการประเมินที่ใช้และเป็นมาตรฐานที่ยอมรับกันโดยทั่วไปมี 3 วิธีดังนี้

"วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด" (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าตลาด โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

"วิธีคิดจากต้นทุน" (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดจากต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมเพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้น ๆ

"วิธีพิจารณาจากรายได้" (Income Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่า มูลค่าของทรัพย์สินใด ๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่ประมาณการว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต หลักการในการ "ประมาณการ" นั้น คือ การที่นักลงทุนรับรู้ถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้จากทรัพย์สินและมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนั้นการที่จะประมาณการผลประโยชน์ของทรัพย์สินได้นั้น จะต้องมีการประมาณการกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และเลือกใช้วิธีในการหาผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสมเพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินราคา

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า 2 วิธี คือ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากเป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินที่เป็นคลังเก็บเอกสารให้เช่า สำหรับการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดจะไม่ถูกนำมาพิจารณาในการประเมินมูลค่าเนื่องจากมีข้อจำกัดทางด้านข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบทั้งขนาดแปลงที่ดิน พื้นที่อาคาร ตลอดจนระยะเวลาในการซื้อขายและราคาเสนอขายของคลังเอกสารและคลังสินค้า

5.4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.4.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีติดจากต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุนเป็นการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาถึงมูลค่าตลาดของที่ดินรวมกับต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกันและพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมค่าของทรัพย์สิน ได้แก่ อายุทางเศรษฐกิจที่เหลืออยู่ตามสภาพทรัพย์สินในปัจจุบัน ความล้าสมัยของรูปแบบการใช้ประโยชน์ของอาคาร สำหรับการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินจะพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินโดยเปรียบเทียบราคาซื้อขายและราคาเสนอขายที่เกิดขึ้นในบริเวณใกล้เคียงและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

<u>การประเมินมูลค่าที่ดิน</u>

การประเมินมูลค่าในส่วนของที่ดินกรรมสิทธิ์ครั้งนี้ได้พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) จากการสำรวจราคาซื้อขาย เสนอขายที่ดินและสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดที่เหมาะสมของที่ดินเสมือนว่างเปล่า จากการสำรวจราคาซื้อขายและเสนอขายของที่ดินจำนวน 5 แปลงในบริเวณซอยสุขสวัสดิ์ 76 และบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีทรัพย์สินพบว่ามีทรัพย์สินแปลงที่สามารถนำมาเปรียบเทียบได้กับแปลงทรัพย์สิน ได้แก่ทรัพย์สินแปลงที่ 2, 3 และ 5 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

<u>ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน</u>

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	ซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	ซอยสุขสวัสดิ์ 76/1
ระยะห่างจากถนนสายหลักถนนสุขสวัสดิ์	ประมาณ 2.0 กม.	ประมาณ 2.0 กม.	ประมาณ 0.2 กม.
เขตการใช้ประโยชน์	เขตอุตสาหกรรม	เขตอุตสาหกรรม	เขตอุตสาหกรรม
ขนาดที่ดิน (ไร่)	2.9475	1.435	1.0275
ขนาดที่ดิน (เมตร)	55 x 85	108 x 20	32 x 51
หน้ากว้างติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	2 ด้าน
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ถนนด้านหน้าที่ดิน	คสล. 6 เมตร	คสล. 6 เมตร	คสล. 8 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอถนน	เสมอถนน	เสมอถนน
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตร.ว.)	28,000	-	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	-	30,500	40,000
ปีที่ซื้อ-ขาย/เสนอขาย	2563	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565
ติดต่อ	082-161-7248	082-161-7248	02-287-4569

จากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภายในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่าในปัจจุบัน มีราคาเสนอขายที่ดินในบริเวณดังกล่าวอยู่ตารางวาละ 30,000 – 40,000 บาท และราคาซื้อขายในปี 2563 อยู่ตารางวาละประมาณ 28,000 บาท ทั้งนี้ราคาเสนอขายดังกล่าวสามารถต่อรองได้ ประมาณ 5% - 10% ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของการชำระเงินและขนาดที่ดินที่ซื้อ ดังนั้นเมื่อนำมาเปรียบเทียบและพิจารณาปรับค่าความแตกต่างในด้านทำเลที่ตั้ง เขตการใช้ประโยชน์ ข้อจำกัดด้านกฎหมาย ตลอดจนระยะเวลาการซื้อขายและเสนอขายที่ผ่านมา บริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าขนาดเนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (1,768.9 ตารางวา) จะมีมูลค่าเท่ากับ 49,529,200 บาท (สี่สิบเก้าล้านห้าแสนสองหมื่นเก้าพันสองร้อยบาทถ้วน) หรือตารางวาละ 28,000 บาท **(ดูตารางที่ 1 ประกอบ)**

ตารางที่ 1 : การวิเคราะห์และปรับแก้ข้อมูลเปรียบเทียบราคาที่ดิน

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	แปลงเปรียบเทียบ 2	ปรับมูลค่า	แปลงเปรียบเทียบ 3	ปรับมูลค่า	แปลงเปรียบเทียบ 5	ปรับมูลค่า
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า		ที่ดินว่างเปล่า		ที่ดินว่างเปล่า	
ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	1,769	1,179		574		411	
ระดับพื้นดิน	เสมอระดับถนน	เสมอระดับถนน		เสมอระดับถนน		เสมอระดับถนน	
ปีที่เสนอขาย/ซื้อขาย		ปี 2563		มีนาคม 2565		มีนาคม 2565	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)		-		30,500		40,000	
ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		28,000		-		-	
ปรับราคาเสนอขาย/ราคาซื้อขาย			0%		-10%		-10%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		28,000		27,450		36,000	
รายละเอียดตัวแปร			ปรับตัวแปร		ปรับตัวแปร		ปรับตัวแปร
ทำเลที่ตั้ง							
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยสุขสวัสดิ์ 76	ซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	0%	ซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	0%	ซอยสุขสวัสดิ์ 76/1	0%
ระยะห่างจากถนนหลัก	ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 1.5 กม.	ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 2 กม.	0%	ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 2 กม.	0%	ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 0.2 กม.	-5%
สภาพแวดล้อมโดยรอบที่ดิน	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	0%	อุตสาหกรรม	0%	อุตสาหกรรม	0%
สภาพถนนผ่านหน้าแปลงที่ดิน	ทางภายในโครงการ (คสล.กว้างประมาณ 6-8 เมตร)	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้างประมาณ 6 เมตร)	-5%	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้างประมาณ 6 เมตร)	-5%	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้างประมาณ 8 เมตร)	-5%
รวม			-5%		-5%		-10%
กายภาพ							
ขนาดแปลงที่ดิน (ตารางวา)	1,769	1,179	0%	574	0%	411	0%
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	0%	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	0%	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	0%
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ลึก)	100x70 เมตร	55x85 เมตร	0%	108x20 เมตร	5%	32x51 เมตร	0%
ติดถนน (ด้าน)	1 ด้าน	1 ด้าน	0%	1 ด้าน	0%	2 ด้าน	-5%
รวม			0%		5%		-5%
ข้อจำกัดด้านกฎหมาย							
ข้อจำกัดด้านผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม	ประเภทอุตสาหกรรม	0%	ประเภทอุตสาหกรรม	0%	ประเภทอุตสาหกรรม	0%
ศักยภาพการพัฒนา	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	0%	อุตสาหกรรม	0%	อุตสาหกรรม	0%
รวม			0%		0%		0%
รวมตัวแปรทั้งหมดหลังปรับแก้		-5%		0%		-15%	
มูลค่าที่ดินหลังปรับแก้ตัวแปร		26,600		27,450		30,600	
การปรับค่าถมดิน		0		0		0	
มูลค่าที่ดินหลังปรับค่าถมดิน		26,600		27,450		30,600	
ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	100%	35%		35%		30%	
มูลค่าที่ดินหลังเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	28,098	บาทต่อตารางวา					
หรือประมาณ	28,000	บาทต่อตารางวา					
มูลค่าที่ดินรวม	49,529,200	บาท					

การประเมินมูลค่าอาคาร

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมส่วนปรับปรุงทั้งหมดเป็นการประมาณการตามสภาพจริงในขณะสำรวจ พร้อมทั้งได้พิจารณาประกอบกับหลักวิชาการออกแบบโครงสร้างมาทำการพิจารณาเปรียบเทียบ และประยุกต์เข้ากับอาคารที่ทำการประเมินมูลค่า

โดยต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารได้มาจากการสอบถามผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารทั่วไปในตลาดและอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2563 - 2564 โดยคำนึงถึงสภาพของทรัพย์สิน รูปแบบอาคารและการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างที่ใช้ ในการพิจารณาปรับใช้ให้เหมาะสมกับการประเมินในครั้งนี้

การคำนวณค่าเสื่อมราคา ในการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาต่อปีของสิ่งปลูกสร้างนั้น บริษัทฯ ได้ประมาณการหักอัตราค่าเสื่อมของอาคารตามการประมาณการของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2563 - 2564 ประกอบกับการพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่ออัตราค่าเสื่อมของอาคาร ได้แก่ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางการใช้ประโยชน์และปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ เป็นต้น

อาคารคลังเอกสารและคลังสินค้า

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างใหม่ (บาท/ตร.ม.)	ต้นทุนทดแทน (บาท)	อายุ (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)							
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750	10,000	17,500,000	29	67.5%	5,687,500
2	คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750	10,000	17,500,000	29	67.5%	5,687,500
3	คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750	10,000	17,500,000	29	67.5%	5,687,500
4	คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750	10,000	17,500,000	29	67.5%	5,687,500
รวมมูลค่าอาคารคลังเอกสาร		7,000		70,000,000			22,750,000

งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างใหม่	ต้นทุนทดแทน (บาท)	อายุ (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)						
คลังเอกสารหมายเลข 36 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 2 ชั้น -ระบบ Fire Alarm	2,100	เหมาจ่าย	6,720,000	8	40%	4,032,000
คลังเอกสารหมายเลข 37 -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 3 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	3,150	เหมาจ่าย	10,080,000	6	30%	7,056,000

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างใหม่	ต้นทุนทดแทน (บาท)	อายุ (ปี)	หักค่าเสื่อม (%)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
<u>คลังเอกสารหมายเลข 38</u> -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 3 ชั้น -ระบบ Fire Alarm	3,150	เหมาจ่าย	10,080,000	7	35%	6,552,000
<u>คลังเอกสารหมายเลข 39</u> -พื้นที่ชั้นวางเหล็กสูง 3 ชั้น -ระบบ Fire Alarm -ลิฟท์บรรทุกสินค้า	3,150	เหมาจ่าย	10,080,000	8	40%	6,048,000
รวมมูลค่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	11,550		36,960,000			23,688,000

<u>สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน</u>

ดังนั้น ผลจากการประเมินมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของการประยุกต์ใช้การประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) นั้นสามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันประเมิน (บาท)
มูลค่าที่ดิน	49,529,200
มูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อม	22,750,000
มูลค่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์หลังหักค่าเสื่อม	23,688,000
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทน	95,967,200
หรือประมาณ	96,000,000

5.4.2 การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยทั่วไปจะมีวิธีการคิดอยู่ 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้จะขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคตของทรัพย์สินว่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร ถ้ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือค่อนข้างมีเสถียรภาพจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรงแต่ถ้าคาดว่ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงมากตามสภาวะของตลาดก็จะใช้วิธีวิเคราะห์จากกระแสเงินสด

สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นการกำหนดมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า โดยถือเสมือนว่ามีการบริหารกิจการในลักษณะของจากการให้เช่าของคลังเก็บเอกสาร ผู้ประเมินได้เลือกใช้วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ เนื่องจากทรัพย์สินสามารถสร้างรายได้ (Income Producing Property) จากการให้เช่าของคลังเก็บเอกสาร ซึ่งระดับราคาค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลง การประเมินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับที่เป็นรายได้จากค่าเช่าหรือรายได้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการค่าเช่าในอนาคต หักด้วยอัตราว่างและกระแสเงินสดจ่าย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อที่จะหากระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในอนาคตตามระยะเวลาที่ประมาณไว้เป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Present Value) ด้วยอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Rate) ซึ่งผลรวมทั้งหมดของมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เกิดขึ้น (NPV) และนำมารวมกับการหามูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ณ ปีที่สิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ซึ่งกำหนดจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) ที่นักลงทุนคาดหวัง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้ ผู้ประเมินได้ทำการตั้งสมมติฐานในการคำนวณดังนี้

1) ณ วันที่สำรวจ ผู้ประเมินได้รับแบบแปลนของอาคาร และผังของอาคาร ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้ยึดตามแบบแปลนและผังของอาคารเป็นเกณฑ์ ประกอบกับการสำรวจจากสภาพจริงของอาคารไม่พบว่ามีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากแบบและผังอาคารที่ได้รับ
2) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ว่าจ้างมีวัตถุประสงค์ให้ประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการซื้อทรัพย์สินของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ดังนั้นบริษัทฯจึงกำหนดมูลค่าออกเป็น 2 กรณี ได้แก่ กรณีที่ 1 มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (ประเมิน ณ วันที่ 18 เมษายน 2565) และกรณีที่ 2 มูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565)
3) ณ วันสำรวจ มีอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,000 ตารางเมตร จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานภายในคลังเอกสารรวมประมาณ 460,440 กล่อง

4) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับรายละเอียดเกี่ยวกับผลประกอบการย้อนหลังของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2561 – 2564 ประมาณ 4 ปี ซึ่งเมื่อนำข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างดังกล่าวมาพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลในตลาด พบว่าไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวน่าจะเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง ดังนั้นในการประมาณการเกี่ยวกับรายได้และค่าใช้จ่าย ผู้ประเมินจึงได้พิจารณาจากข้อมูลผลประกอบการย้อนหลัง 4 ปี เป็นเกณฑ์

5) รายได้ของกองทรัสต์ (REIT) บริษัทฯได้อ้างอิงตามโครงสร้างค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับร่างที่ได้รับจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปีที่	ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท/ปี)	ค่าเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (บาท/ปี)	รวมค่าเช่า (บาท/ปี)
1	840,000	16,660,000	17,500,000
2	840,000	16,660,000	17,500,000
3	840,000	16,660,000	17,500,000
4	840,000	17,160,000	18,000,000
5	840,000	17,160,000	18,000,000
6	840,000	17,160,000	18,000,000
7	840,000	17,660,000	18,500,000
8	840,000	17,660,000	18,500,000
9	840,000	17,660,000	18,500,000
10	840,000	18,160,000	19,000,000
รวมค่าเช่า	8,400,000	172,600,000	181,000,000

รายได้ค่าเช่าตามตลาด

ในการประมาณการรายได้ค่าเช่าของอาคารคลังเก็บเอกสาร เป็นการประมาณการที่เกิดจากการเปรียบเทียบและวิเคราะห์ราคาค่าเช่าของอาคารคลังเก็บเอกสาร ที่มีรูปแบบของการใช้ประโยชน์ และสิ่งอำนวยความสะดวกในการบริหารจัดการ จากการสำรวจและเก็บข้อมูลค่าเช่าฝากเก็บเอกสารแบบกล่องและแบบแฟ้มในตลาดมีรายละเอียดคู่แข่งดังนี้

อาคารคลังเก็บเอกสาร	บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด	บริษัท เอพีที เอ็นเตอร์ไพส์ จำกัด
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบกล่อง		
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	ขั้นต่ำ 100 กล่อง เหมาจ่าย 1,000 บาท 101-1,500 กล่อง กล่องละ 8.50 บาท 1,501-3,000 กล่อง กล่องละ 8.00 บาท 3,001 กล่องขึ้นไป กล่องละ 7.00 บาท	ขั้นต่ำ 100 กล่อง เหมาจ่าย 1,000 บาท 101 กล่องขึ้นไป กล่องละ 10.00 บาท
ค่าบริการกล่องเก็บเอกสาร	กล่องละ 30 บาท	กล่องละ 35 บาท
ค่าบริการหยิบเอกสาร	กล่องละ 10 บาท	ไม่เสียค่าบริการ
ค่าบริการค้นหา และจัดส่งเอกสารทางโทรสารหรือทางอีเมล	หน้าละ 10 บาท	ดำเนินการภายใน 30 นาที ไม่เสียค่าบริการ ดำเนินการเกิน 30 นาที คิดเป็น 1 ชม. ค่าบริการ 150 บาท/ครั้ง
ค่าทำลายเอกสาร	กล่องละ 10 บาท	ไม่เสียค่าบริการ
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	กล่องละ 25 บาท	300 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการรับเอกสารกลับ	กล่องละ 25 บาท	300 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบแฟ้ม		
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	1-500 แฟ้ม แฟ้มละ 4 บาท 501 แฟ้มขึ้นไป แฟ้มละ 3.50 บาท	-
ค่าบริการหยิบเอกสาร	แฟ้มละ 10 บาท	-
ค่าบริการค้นหา และจังส่งเอกสารทางโทรสารหรือทางอีเมล	หน้าละ 10 บาท	-
ค่าทำลายเอกสาร	แฟ้มละ 10 บาท	-
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	1-20 แฟ้ม คิดที่ 25 บาท	-
ค่าบริการรับเอกสารคืน	1-20 แฟ้ม คิดที่ 25 บาท	-

อาคารคลังเก็บเอกสาร	บริษัท อาเซียคลังเอกสาร จำกัด	บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด
<u>ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบกล่อง</u>		
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	ขั้นต่ำ 100 กล่อง เหมาจ่าย 1,000 บาท 101 กล่องขึ้นไป กล่องละ 10.00 บาท	ขั้นต่ำ 100 กล่อง เหมาจ่าย 1,000 บาท 101 กล่องขึ้นไป กล่องละ 10.00 บาท
ค่าบริการกล่องเก็บเอกสาร	กล่องละ 32 บาท	กล่องละ 35 บาท
ค่าบริการหยิบเอกสาร	-	ไม่เสียค่าบริการ (คลังละไม่เกิน 50 กล่อง) กล่องต่อไปกล่องละ 10 บาท
ค่าบริการค้นหา และจัดส่งเอกสารทางโทรสารหรือทางอีเมล	-	หน้าละ 10 บาท
ค่าทำลายเอกสาร	กล่องละ 10 บาท	กล่องละ 20 บาท
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	400 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 25 กล่อง/เที่ยว)	350 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการรับเอกสารกลับ	400 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 25 กล่อง/เที่ยว)	350 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
<u>ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบแฟ้ม</u>		
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	-	-
ค่าบริการหยิบเอกสาร	-	-
ค่าบริการค้นหา และจังส่งเอกสารทางโทรสารหรือทางอีเมล	-	-
ค่าทำลายเอกสาร	-	-
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	-	-
ค่าบริการรับเอกสารคืน	-	-

อาคารคลังเก็บเอกสาร	บริษัท โปรเฟสชั่นแนล ไฟล์ลิ่ง เซอร์วิส จำกัด
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบกล่อง	
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	ขั้นต่ำ 100 กล่อง เหมาจ่าย 900 บาท 101 กล่องขึ้นไป กล่องละ 9.00 บาท
ค่าบริการกล่องเก็บเอกสาร	กล่องละ 35 บาท
ค่าบริการหยิบเอกสาร	กล่องละ 10 บาท
ค่าบริการค้นหา และจัดส่งเอกสารทางโทรสารหรือทางอีเมล	-
ค่าทำลายเอกสาร	ไม่เสียค่าบริการ
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	350 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการรับเอกสารกลับ	350 บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง/เที่ยว)
ค่าบริการจัดเก็บเอกสารแบบแฟ้ม	
ค่าจัดเก็บเอกสาร (รายเดือน)	-
ค่าบริการหยิบเอกสาร	-
ค่าบริการค้นหา และจังส่งเอกสารทางโทรสารหรือทางอีเมล	-
ค่าทำลายเอกสาร	-
ค่าบริการจัดส่งเอกสาร	-
ค่าบริการรับเอกสารคืน	-

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นพบว่าค่าบริการรับฝากเอกสารแบบกล่อง อัตราค่าบริการอยู่ที่ 1-100 กล่อง คิดค่าบริการขั้นต่ำ 900-1,000 บาทต่อเดือน และ 101 กล่องขึ้นไปอัตราค่าบริการอยู่ที่ 7-10 บาทต่อเดือน (ขึ้นอยู่กับปริมาณการฝากเอกสาร) และค่าบริการรับฝากเอกสารแบบแฟ้ม อัตราค่าบริการอยู่ที่ 1-500 แฟ้ม คิดค่าบริการแฟ้มละ 4 บาทต่อเดือน และ 501 แฟ้มขึ้นไปคิดค่าบริการแฟ้มละ 3.50 บาทต่อเดือน

สมมติฐานในการคำนวณรายรับ

จากการพิจารณา และวิเคราะห์ถึงปัจจัยเปรียบเทียบ ของอัตราค่าบริการรับฝากเอกสารข้างต้น กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแล้ว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดค่าบริการรับฝากเอกสารตามค่าบริการตลาดที่เหมาะสมในปีแรกเท่ากับ ค่าบริการรับฝากเอกสารแบบกล่อง 6.23 บาท/กล่อง/เดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	จำนวนความจุที่รับได้สูงสุด	ค่าธรรมเนียมการฝาก (บาท/กล่อง/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
กล่อง	460,440 กล่อง	6.23	2% ต่อปีตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
วันที่ประเมินมูลค่าตลาด (กรณีที่ 1)	18 เมษายน 2565	
ระยะเวลาประมาณการ	14 ปี	
วันที่กิงทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (กรณีที่ 2)	1 ธันวาคม 2565	
ระยะเวลาประมาณการ	14 ปี	
สมมติฐานรายได้		
อัตราการใช้พื้นที่	กรณีที่ 1 : มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ปีที่ 1 – 11 คิดที่ 90%	
	กรณีที่ 2 : มูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน ปีที่ 1 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า คิดที่ 80% ปีที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า คิดที่ 85% ปีที่ 3-4 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า คิดที่ 90%	จากข้อมูลของบริษัททรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) ย้อนหลัง 4 ปี อัตราการเข้าใช้พื้นที่อยู่ที่ประมาณ 92% - 96% ซึ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่ในปัจจุบัน บริษัทฯเห็นว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและกองทรัสต์เข้าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินเอง อาจจะมีลูกค้าบางรายยกเลิกการฝากกล่อง ซึ่งทำให้การเข้าใช้พื้นที่ลดลง แล้วเริ่มมีลูกค้ากลับเข้ามาใหม่ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าอัตราการเข้าใช้พื้นที่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเริ่มต้นที่ 80% และปรับเพิ่มในปีถัดไปที่ 85% และ 90%ตามลำดับ
รายได้อื่นๆ	คิดที่ 2% ของรายได้จากค่าบริการรับฝากกล่อง	

สมมติฐานในการคำนวณค่าใช้จ่าย

เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ:	ปีที่ 1 คิดที่ 8,000,000 บาท และปรับขึ้นทุกๆปี ปีละ 3%
ต้นทุนการให้บริการคลังสินค้า:	ประมาณ 15% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร:	ประมาณ 2% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง:	คิดที่ 0.3 และ 0.4% (ตามขั้นบันใดที่รัฐกำหนด) ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ราคาประเมินทางราชการ)
ค่าประกันภัยอาคาร:	ปีที่ 1 คิดที่ 79,411 บาท และปรับขึ้นทุกๆปี ปีละ 1.5%
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร:	ประมาณ 3.5% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการขาย:	บริษัทฯ พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ 3.5% ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุนซึ่งประกอบด้วย ค่านายหน้าในการซื้อขายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงาน

อัตราคิดลด (Discount Rate)

ในการกำหนดอัตราคิดลดของการลงทุนประเภทคลังสินค้านั้น ผู้ประเมินได้ใช้วิธีอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง + ความเสี่ยงของกิจการนั้น (Risk Free + Risk Premium) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์ โดยวิธีนี้เป็นการพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง เช่น ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งในที่นี้กำหนดผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวอายุ 10 ปี ที่ 2.68% ในขณะที่ความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจประเภทคลังสินค้าประมาณ 6%-9% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้เท่ากับ 9.75%

อัตราผลตอบแทนการลงทุน

ในการกำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนนั้น ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากการสำรวจและวิเคราะห์อัตราส่วนระหว่างรายได้ที่ได้รับจากการลงทุนกับราคาซื้อขายทรัพย์สินของโรงงานและคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมจะได้อัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณ 6.20% - 8.07% ดังนั้นทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของนักลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่เป็นคลังสินค้าในสภาวะปัจจุบันจะอยู่ที่เท่ากับ 8%

ตารางการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนการลงทุนจากข้อมูลในตลาด

ทำเลที่ตั้ง (นิคมฯ)	ประเภท	ราคาซื้อขาย	รายได้สุทธิ (บาท/ปี)	อัตราผลตอบแทน
อมตะซิตี้ ชลบุรี	โรงงาน	53,000,000	4,275,180	8.07%
ไฮเทค	โรงงาน	55,500,000	4,463,100	8.04%
โรจนะ	โรงงาน	40,400,000	2,988,849	7.40%
บางปะอิน	โรงงาน	21,900,000	1,642,178	7.50%
ทีเอฟดี	โรงงาน	29,800,000	2,033,550	6.82%
แหลมฉบัง 2	คลังสินค้า	513,000,000	31,759,656	6.20%
ศรีราชา	คลังสินค้า	124,000,000	9,832,671	7.92%

สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดจากวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จะมีมูลค่าดังนี้ มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (ณ วันที่ประเมินมูลค่า 18 เมษายน 2565) เท่ากับ 204,000,000 บาท (สองร้อยสี่ล้านบาทถ้วน) (**ดูตารางที่ 2 ประกอบ**) มูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565) เท่า 203,000,000 บาท (สองร้อยสามล้านบาทถ้วน) (**ดูตารางที่ 3 ประกอบ**)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) กรณีที่ 1 มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (ณ วันที่ประเมินมูลค่า 18 เมษายน 2565)

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
พื้นที่คลังเอกสารทั้งหมด (ตารางเมตร)														
- คลังเอกสารหมายเลข 36 (ตารางเมตร)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
- คลังเอกสารหมายเลข 37 (ตารางเมตร)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
- คลังเอกสารหมายเลข 38 (ตารางเมตร)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
- คลังเอกสารหมายเลข 39 (ตารางเมตร)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
พื้นที่ชั้นเหล็ก (ตารางเมตร)	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานทั้งหมด														
- คลังเอกสารหมายเลข 36 (กล่อง)	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600
- คลังเอกสารหมายเลข 37 (กล่อง)	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280
- คลังเอกสารหมายเลข 38 (กล่อง)	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280
- คลังเอกสารหมายเลข 39 (กล่อง)	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280
รวมจำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานทั้งหมด (กล่อง)	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440
รายได้จากธุรกิจคลังสินค้า														
อัตราการเข้าใช้ (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
จำนวนกล่องขนาดมาตรฐานที่รับฝากได้ (กล่อง)	414,396	414,396	414,396	414,396	414,396	414,396	414,396	414,396	414,396	414,396	414,396	414,396	414,396	414,396
อัตราค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท/กล่อง/เดือน)	6.23	6.35	6.48	6.61	6.74	6.88	7.02	7.16	7.30	7.45	7.59	7.75	7.90	8.06
ปรับค่าบริการรับฝากกล่องทุกปีๆละ 2%		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
รายได้จากค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท)	30,980,245	31,599,850	32,231,847	32,876,484	33,534,013	34,204,694	34,888,788	35,586,563	36,298,295	37,024,261	37,764,746	38,520,041	39,290,441	40,076,250
รายได้อื่นๆ	619,605	631,997	644,637	657,530	670,680	684,094	697,776	711,731	725,966	740,485	755,295	770,401	785,809	801,525
รวมรายได้ทั้งหมด	31,599,850	32,231,847	32,876,484	33,534,013	34,204,694	34,888,788	35,586,563	36,298,295	37,024,261	37,764,746	38,520,041	39,290,441	40,076,250	40,877,775
หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน														
เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ	8,000,000	8,240,000	8,487,200	8,741,816	9,004,070	9,274,193	9,552,418	9,838,991	10,134,161	10,438,185	10,751,331	11,073,871	11,406,087	11,748,270
ต้นทุนการให้บริการคลังสินค้า	4,739,977	4,834,777	4,931,473	5,030,102	5,130,704	5,233,318	5,337,985	5,444,744	5,553,639	5,664,712	5,778,006	5,893,566	6,011,438	6,131,666
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	631,997	644,637	657,530	670,680	684,094	697,776	711,731	725,966	740,485	755,295	770,401	785,809	801,525	817,556
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	13,371,974	13,719,414	14,076,202	14,442,598	14,818,868	15,205,286	15,602,134	16,009,701	16,428,285	16,858,192	17,299,738	17,753,246	18,219,050	18,697,492
หัก ค่าใช้จ่ายอื่นๆ														
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	154,439	175,933	173,869	171,806	169,742	192,933	190,663	188,393	186,123	211,144	208,647	206,150	203,653	230,646
ค่าประกันภัยอาคาร	79,411	80,602	81,812	83,039	84,284	85,549	86,832	88,134	89,456	90,798	92,160	93,542	94,946	96,370
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1,105,995	1,128,115	1,150,677	1,173,690	1,197,164	1,221,108	1,245,530	1,270,440	1,295,849	1,321,766	1,348,201	1,375,165	1,402,669	1,430,722
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1,339,845	1,384,650	1,406,358	1,428,535	1,451,191	1,499,589	1,523,025	1,546,968	1,571,429	1,623,708	1,649,008	1,674,858	1,701,267	1,757,737
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Income)	16,888,030	17,127,783	17,393,924	17,662,880	17,934,635	18,183,912	18,461,405	18,741,626	19,024,547	19,282,845	19,571,294	19,862,338	20,155,933	20,422,546
อัตราคิดลด @9.75%	0.9112	0.8302	0.7565	0.6893	0.6280	0.5722	0.5214	0.4751	0.4329	0.3944	0.3594	0.3275	0.2984	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	15,387,727	14,219,754	13,157,821	12,174,284	11,263,410	10,405,433	9,625,716	8,903,711	8,235,189	7,605,466	7,033,471	6,503,932	6,013,732	
ผลรวมกระแสเงินสด													130,529,645	
มูลค่าปัจจุบัน ณ ปลายปีที่ถือครองที่อัตราผลตอบแทน @8%													255,281,829	
หัก : ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน ณ ปลายปีที่ถือครอง @3.5%													8,934,864	
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหักค่าใช้จ่าย													246,346,965	
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหักค่าใช้จ่ายคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน													73,500,170	
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ													204,029,815	
หรือประมาณ													204,000,000	

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) กรณีที่ 2 มูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน 1 ธันวาคม 2565)

ปี	1 1/12/2565 - 30/11/2566	2 1/12/2566 - 30/11/2567	3 1/12/2567 - 30/11/2568	4 1/12/2568 - 30/11/2569	5 1/12/2569 - 30/11/2570	6 1/12/2570 - 30/11/2571	7 1/12/2571 - 30/11/2572	8 1/12/2572 - 30/11/2573	9 1/12/2573 - 30/11/2574	10 1/12/2574 - 30/11/2575	11 1/12/2575 - 30/11/2576	12 1/12/2576 - 30/11/2577	13 1/12/2577 - 30/11/2578	14 1/12/2578 - 30/11/2579
พื้นที่คลังเอกสารทั้งหมด (ตารางเมตร)														
- คลังเอกสารหมายเลข 36 (ตารางเมตร)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
- คลังเอกสารหมายเลข 37 (ตารางเมตร)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
- คลังเอกสารหมายเลข 38 (ตารางเมตร)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
- คลังเอกสารหมายเลข 39 (ตารางเมตร)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
พื้นที่ชั้นเหล็ก (ตารางเมตร)	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
ระยะเวลาในการคำนวณ														
จำนวนวันของสัญญาเช่าคงเหลือ	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	-	-	-	-
จำนวนเดือนของสัญญาเช่าคงเหลือ	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	-	-	-	-
จำนวนวันหลังจากหมดสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365	365	365	365
จำนวนเดือนหลังจากหมดสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	12	12	12
จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานทั้งหมด														
- คลังเอกสารหมายเลข 36 (กล่อง)	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600
- คลังเอกสารหมายเลข 37 (กล่อง)	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280
- คลังเอกสารหมายเลข 38 (กล่อง)	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280
- คลังเอกสารหมายเลข 39 (กล่อง)	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280
รวมจำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานทั้งหมด (กล่อง)	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440
รายได้จากธุรกิจคลังสินค้า														
อัตราการเข้าใช้ (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80%	85%	90%	90%
จำนวนกล่องขนาดมาตรฐานที่รับฝากได้ (กล่อง)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	368,352	391,374	414,396	414,396
อัตราค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท/กล่อง/เดือน)	6.23	6.35	6.48	6.61	6.74	6.88	7.02	7.16	7.30	7.45	7.59	7.75	7.90	8.06
ปรับค่าบริการรับฝากกล่องทุกปีๆละ 2%		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
รายได้จากค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,568,663	36,380,038	39,290,441	40,076,250
รายได้อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	671,373	727,601	785,809	801,525
รวมรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,240,036	37,107,639	40,076,250	40,877,775
หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน														
เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,751,331	11,073,871	11,406,087	11,748,270
ต้นทุนการให้บริการคลังสินค้า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,136,005	5,566,146	6,011,438	6,131,666
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	684,801	742,153	801,525	817,556
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,572,137	17,382,170	18,219,050	18,697,492
หัก ค่าใช้จ่ายอื่นๆ														
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	208,647	206,150	203,653	230,646
ค่าประกันภัยอาคาร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,160	93,542	94,946	96,370
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,198,401	1,298,767	1,402,669	1,430,722
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,499,208	1,598,460	1,701,267	1,757,737
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,168,691	18,127,010	20,155,933	20,422,546
รายได้จากการให้เช่า														
ค่าเช่าตามสัญญา	17,500,000	17,500,000	17,500,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	19,000,000	-	-	-	-
รายได้สุทธิจากการให้เช่าและการดำเนินงาน (Net Operating Income)	17,500,000	17,500,000	17,500,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	19,000,000	16,168,691	18,127,010	20,155,933	20,422,546
อัตราคิดลด @9.75%	0.9112	0.8302	0.7565	0.6893	0.6280	0.5722	0.5214	0.4751	0.4329	0.3944	0.3594	0.3275	0.2984	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	15,945,330	14,528,775	13,238,064	12,406,646	11,304,461	10,300,192	9,645,839	8,788,920	8,008,127	7,493,907	5,810,654	5,935,698	6,013,732	
ผลรวมกระแสเงินสด													129,420,346	
มูลค่าปัจจุบัน ณ ปลายปีที่ถือครองที่อัตราผลตอบแทน @8%													255,281,829	
หัก : ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน ณ ปลายปีที่ถือครอง @3.5%													8,934,864	
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหักค่าใช้จ่าย													246,346,965	
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหักค่าใช้จ่ายคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน													73,500,170	
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ													202,920,515	
หรือประมาณ													203,000,000	

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินในแต่ละวิธีได้ดังนี้

	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	204,000,000 บาท	96,000,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน	203,000,000 บาท	

สำหรับการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินในครั้งนี้ ผู้ประเมินได้เลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้นั้นเหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในปัจจุบันกล่าวคือเป็นอาคารคลังเก็บเอกสารให้เช่า ดังนั้นทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิสมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) มีมูลค่าเท่ากับ

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน 204,000,000
(ณ วันที่ประเมิน 18 เมษายน 2565) (สองร้อยสี่ล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน 203,000,000
(ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565) (สองร้อยสามล้านบาทถ้วน)

ทางบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการพิสูจน์มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ความรู้และหลักวิชาการที่ดีที่สุดของทางบริษัทฯ

1. ทางบริษัทฯ ขอรับรองความถูกต้องในรายงานนี้
2. ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ แสดงความคิดเห็น และผลสรุปมูลค่าภายใต้ข้อจำกัดและข้อสันนิษฐานภายในรายงานฉบับนี้ และทำอย่างไม่มีอคติและตรงไปตรงมา
3. ทางบริษัทฯ ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ทั้งในปัจจุบันหรืออนาคตอันใกล้นี้ และไม่มีความสัมพันธ์ส่วนบุคคล กับบุคคลกลุ่มใด ๆ ในรายงานฉบับนี้
4. ทางบริษัทฯ ไม่ได้มีอคติเกี่ยวกับทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ หรือ กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้
5. ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นในรายงานฉบับนี้ ไม่ได้ถูกชี้นำโดยบุคคล หรือกลุ่มบุคคลใด
6. ผลตอบแทนสำหรับการทำรายงานฉบับนี้ ไม่ได้มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่มีการตั้งใจให้เป็นของผู้ว่าจ้าง ให้บรรลุผลตามมูลค่าของทรัพย์สินที่คาดคะเนไว้ หรือภายหลังเกิดขึ้นโดยมีเจตนาในการประเมินในครั้งนี้
7. บริษัทฯ ขอรับรองว่าทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ ให้ความคิดเห็น และสรุปมูลค่าทรัพย์สินซึ่งแสดงอยู่ในรายงานฉบับนี้ได้เป็นไปตามความรู้ทางวิชาการและความเชื่อมั่นของทางบริษัทฯ และอยู่ในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ตามบทบัญญัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
8. นายธิติ กิตติสุบรรณ เป็นผู้ทำการสำรวจทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้
9. นายธิติ กิตติสุบรรณ และนายเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล เป็นผู้ทำการจัดเตรียม และจัดทำรายงานฉบับนี้
10. ทางบริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขมูลค่าที่เจาะจงไว้ หรือมูลค่าที่ได้มีการคาดหวังไว้สำหรับการจ้างในอนาคตหรือเพื่อการขออนุมัติสินเชื่อ
11. การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไม่มีการกำหนดมูลค่าประเมินขั้นต่ำ มูลค่าที่เฉพาะเจาะจง หรือเพื่อเป็นการขอสินเชื่อ
12. ทางบริษัทฯ ได้ทำรายงานฉบับนี้ด้วยความรู้และประสบการณ์เพื่อให้เป็นรายงานฉบับสมบูรณ์

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“การประเมินมูลค่า” หมายถึง รายงานการประเมินมูลค่าและความคิดเห็นในมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นอยู่ หรือเป็นจดหมายที่แสดงความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทั้งหมดนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของภาคผนวกนี้

“ทรัพย์สิน”หมายถึง ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

“เน็กซัส”หมายถึง บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือ ซึ่งทำการประเมินราคา

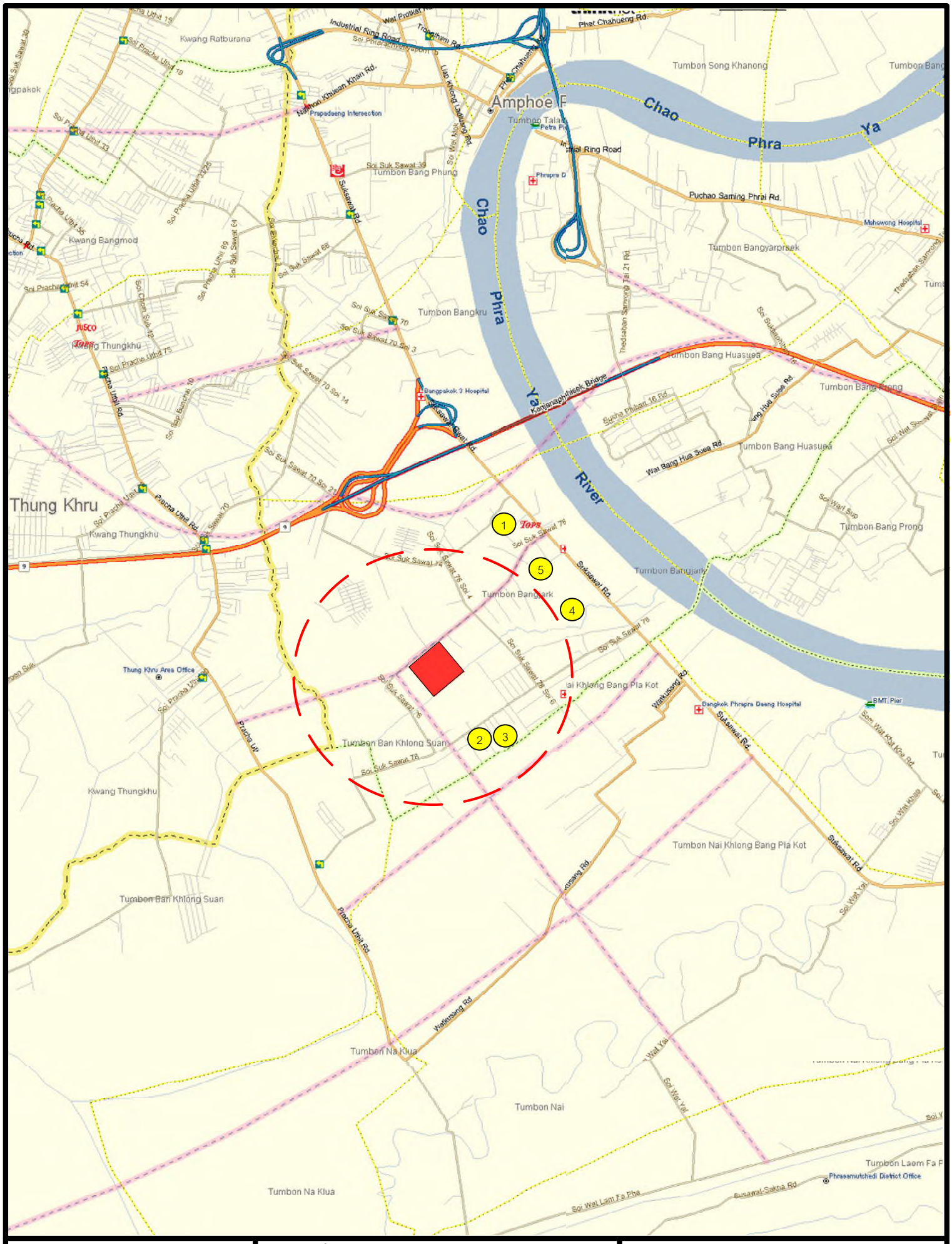
“ผู้ประเมินราคา”หมายถึง ลูกจ้างของบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ผู้ซึ่งเตรียมและลงนามในการประเมินราคา

1. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์ที่ตกลงกันเท่านั้น และจะใช้สำหรับลูกค้าที่ระบุชื่อในรายงานเท่านั้น โดยรายงานนี้ถือเป็นความลับของลูกค้าและที่ปรึกษา ผู้เชี่ยวชาญของลูกค้า แม้ว่ารายงานนี้จะถูกจัดเตรียมขึ้นด้วยทักษะความระมัดระวังอย่างมีเหตุผลซึ่งสามารถคาดหวังได้จากผู้ประเมินมูลค่าที่มีความรู้ความสามารถ เน็กซัส และผู้ประเมินมูลค่าจะรับผิดชอบต่อลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น โดยจะไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่นที่เชื่อถือและใช้รายงานนี้อันถือว่าเป็นความเสี่ยงของผู้ใช้เอง
2. ข้อมูลที่อยู่ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ มีพื้นฐานจากการเก็บข้อมูลจากผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมาจากข้อสมมติที่เชื่อถือได้และถูกต้อง บางข้อมูลได้รับจากลูกค้าที่ได้จัดหาให้ เน็กซัส หรือผู้ประเมินราคาไม่จำเป็นจะต้องรับผิดชอบสำหรับความถูกต้องหรือสมบูรณ์ทั้งในข้อมูล รวมถึงการประมาณที่ถูกต้อง ความคิดเห็น ขนาด ต้นฉบับ การอธิบาย และ เนื้อหาข้อเท็จจริง
3. วันที่ประเมินมูลค่าจะเป็นวันเดียวกับวันที่ออกรายงานถ้าไม่มีการระบุเป็นอย่างอื่น
4. การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจถูกใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียนหรือวงการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด ให้ใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเท่านั้น และไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่นและผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานอื่นที่มิได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้
5. การให้บริการของ เน็กซัส ตั้งอยู่บนพื้นฐานของเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งระบุไว้ข้างต้น แต่อาจมีเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นเพิ่มเติมซึ่งอาจกำหนดขึ้นโดยลูกค้า โดยที่เงื่อนไขเหล่านี้จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ถ้าไม่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร ระหว่างตัวแทนผู้มีอำนาจจาก เน็กซัส กับลูกค้า
6. รายงานการประเมินมูลค่านี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานดังต่อไปนี้โดยที่ เน็กซัส ไม่ต้องตรวจสอบรับรองความถูกต้อง
   - ข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่ได้รับจากลูกค้าและ/หรือผู้เชี่ยวชาญที่ปรึกษาของลูกค้าซึ่งการประเมินมูลค่าได้ยึดถือข้อมูลดังกล่าวนั้นมีความถูกต้องสมบูรณ์
   - ถึงแม้ว่า เน็กซัส จะได้ทำการตรวจสอบอย่างระมัดระวังเกี่ยวกับเอกสารสิทธิของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ การตรวจสอบโฉนดที่ดิน หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและได้ทำการตรวจสอบภาระผูกพันซึ่งจดทะเบียนไว้ในเอกสารสิทธิ เน็กซัส ไม่มีพันธะที่ต้องรับผิดชอบต่อข้อมูลที่ได้รับซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของที่ปรึกษากฎหมายของท่านไม่ว่า เน็กซัส จะได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่เราได้รับเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่ว่าจะเป็นคำบอกเล่าหรือเป็นลายลักษณ์อักษรจากตัวท่านหรือที่ปรึกษากฎหมายของท่าน

- ถ้า เน็กซัส มิได้รับคำบอกกล่าวเป็นอย่างอื่นจะถือว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับทางราชการแล้ว (ไม่เฉพาะแต่ระเบียบการป้องกันเพลิง กฎระเบียบและสุขภาพและความปลอดภัยในการทำงาน)

7. ไม่มีการตรวจสอบความสมบูรณ์ของโครงสร้างในการประเมินมูลค่านี้ แม้ว่าจะได้มีการทดสอบการทำงานของระบบสาธารณูปโภคในอาคารหรือสำรวจส่วนต่าง ๆ ภายในอาคาร ในการประเมินมูลค่าจะตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า อาคารทั้งภายนอก และภายใน รวมถึงส่วนประกอบต่าง ๆ อยู่ในสภาพและมีการบำรุงรักษาที่ดี ความเสียหายที่พบเห็นได้ชัดเจนหรือส่วนที่ขาดการดูแลรักษาจะถูกนำมาพิจารณาประกอบการประเมินมูลค่า แต่ไม่สามารถรับประกันว่าทรัพย์สินนี้มีความสมบูรณ์ปราศจากความเสียหาย
8. การประมาณการของรายได้และรายจ่าย ทางเน็กซัส ได้ทำการประมาณการรายได้และรายจ่ายที่ดีที่สุดของตลาดในปัจจุบัน ผู้ประเมินราคาและเน็กซัส ไม่ได้แสดงถึงการค้ำประกันหรือแสดงข้อคิดเห็นว่าสิ่งที่คาดคะเนนั้นจะเป็นความจริง เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงตลอด ผู้ประเมินราคาสามารถสะท้อนตลาดในกลุ่มผู้ลงทุน ณ วันที่ประเมินมูลค่า คิดสำหรับค่าเช่าในอนาคต ค่าใช้จ่ายและอุปสงค์และอุปทาน
9. นอกเหนือจากคำบอกกล่าวในรายงานฉบับนี้ ความเสี่ยงที่เป็นไปได้ หรือ อุปกรณ์ที่เป็นพิษ ซึ่งอาจจะใช้ในการก่อสร้างหรือการบำรุงรักษาสำหรับการพัฒนาหรืออาจจะอยู่ใกล้หรือเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น ซึ่งไม่นำมาคำนึงถึงการประเมินมูลค่า วัตถุอื่น ๆ (เช่น สารกันยาฆ่าเชื้อโรค ป้องกันแร่ใยหิน) และความเป็นไปได้ของวัตถุที่มีความเสี่ยง อาจจะส่งผลให้มีมูลค่าตรงกันข้าม ทางเน็กซัส ได้ทำการแนะนำว่าควรจะให้ผู้มีความเชี่ยวชาญตรวจสอบเกี่ยวกับผลกระทบของความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน
10. ถ้ามีงานที่นอกเหนือไปจากที่ตกลงไว้ในรายงานฉบับนี้ทางเน็กซัส ต้องมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น การเตรียมการสำหรับการขึ้นศาล การปรับปรุงมูลค่า การวิจัยเพิ่มเติม การเป็นพยาน การเดินทาง หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ จะเรียกเก็บเป็นค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น พร้อมทั้งรวมถึงค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายล่วงหน้า
11. ในกรณีที่ลูกค้า หรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้น จากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้จากเน็กซัส หรือผู้บริหารของเน็กซัส หรือพนักงานของเน็กซัส ที่เกี่ยวข้องกับงานที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางเน็กซัส จะรับผิดชอบเฉพาะความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้ ในจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างที่เน็กซัส ได้รับจริงจากผู้ว่าจ้างสำหรับงานที่ได้รับมอบหมายครั้งนี้ โดยลูกค้าหรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องไม่สามารถที่จะเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างดังกล่าวข้างต้นสำหรับความเสียหายที่จะเกิดขึ้นตามมาในภายหลัง
12. ทางลูกค้าขอรับรองว่าทางเน็กซัส ทำหน้าที่ภายใต้ความเป็นความเป็นอิสระการให้บริการในที่นี้และไม่รู้สึกว่าการทำสัญญานี้ เป็นการสร้างความสัมพันธ์อื่น ๆ ระหว่างลูกค้ากับทางเน็กซัส รายงานฉบับนี้จะเสร็จสมบูรณ์ต่อเมื่อสามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินและส่งรายงานการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินให้แก่ลูกค้า
13. รายงานฉบับนี้ ไม่ได้เตรียมขึ้นเพื่อใช้ในการดำเนินคดี และรายงานฉบับนี้ไม่สามารถที่จะใช้ในการดำเนินการฟ้องร้อง ฉะนั้น ทางเน็กซัส ไม่มีสิทธิ์เป็นผู้ให้การเป็นพยานในศาล เตรียมการสอบสวน หรือการประชุมอื่น ๆ หรือหนังสือให้การเป็นพยาน หรือการให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งนี้รวมถึงการประเมินมูลค่า

ในรายงานฉบับนี้ ถ้าทางเน็กซัส ได้รับการร้องขอให้เตรียมเอกสารในการฟ้องร้องให้ดำเนินคดี ทั้งนี้ขึ้นถ้ามีระบุไว้ในข้อกำหนดที่อยู่ในสัญญาการว่าจ้าง หรือถ้าไม่ได้ระบุไว้ ก็ขึ้นอยู่กับเหตุผลที่ทางเน็กซัส หรือนักประเมินมีในตอนนั้นและถ้ามีการร้องขอบริการนี้จะต้องมีการชำระค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งในกรณีที่มีระบุไว้ในสัญญาหรือไม่



20th ANNIVERSARY nexus innovative real estate solutions

แผนที่ตั้งโครงการและแปลงเปรียบเทียบ

ไม่เข้ามาตราส่วน

N W E S

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ดินว่างเปล่า

20th ANNIVERSARY nexus innovative real estate solutions

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

ไม่เข้ามาตราส่วน

N W E S

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ – ที่ดินว่างเปล่า

ข้อมูลเปรียบเทียบ 1

ประเภท	ที่ดินเสมือนว่างเปล่า (โรงงานอุสาหกรรมเดิม)
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 74
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 0.4 กม.
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 10-1-87 ไร่ (4,187 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	หลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 95 x 120 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 95 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอระดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 8 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 48,000 บาท
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	มีนาคม 2565
แหล่งข้อมูล	082-410-6666

ข้อมูลเปรียบเทียบ 2

ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 2 กม.
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 2-3-79 ไร่ (1,179 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 55 x 85 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 55 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอระดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 6 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	-
ราคาซื้อขาย	ตารางวาละ 28,000 บาท
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	ประมาณต้นปี 2563
แหล่งข้อมูล	082-161-7248

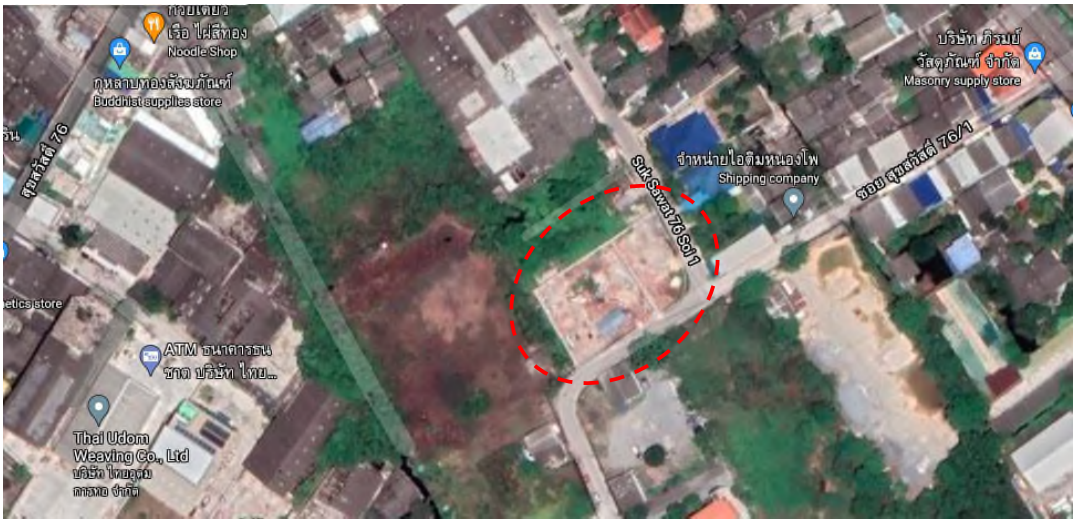
ข้อมูลเปรียบเทียบ 3

ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 2 กม.
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 1-1-74 ไร่ (574 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 108 x 20 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 108 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอระดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 6 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 30,500 บาท
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	มีนาคม 2565
แหล่งข้อมูล	082-161-7248

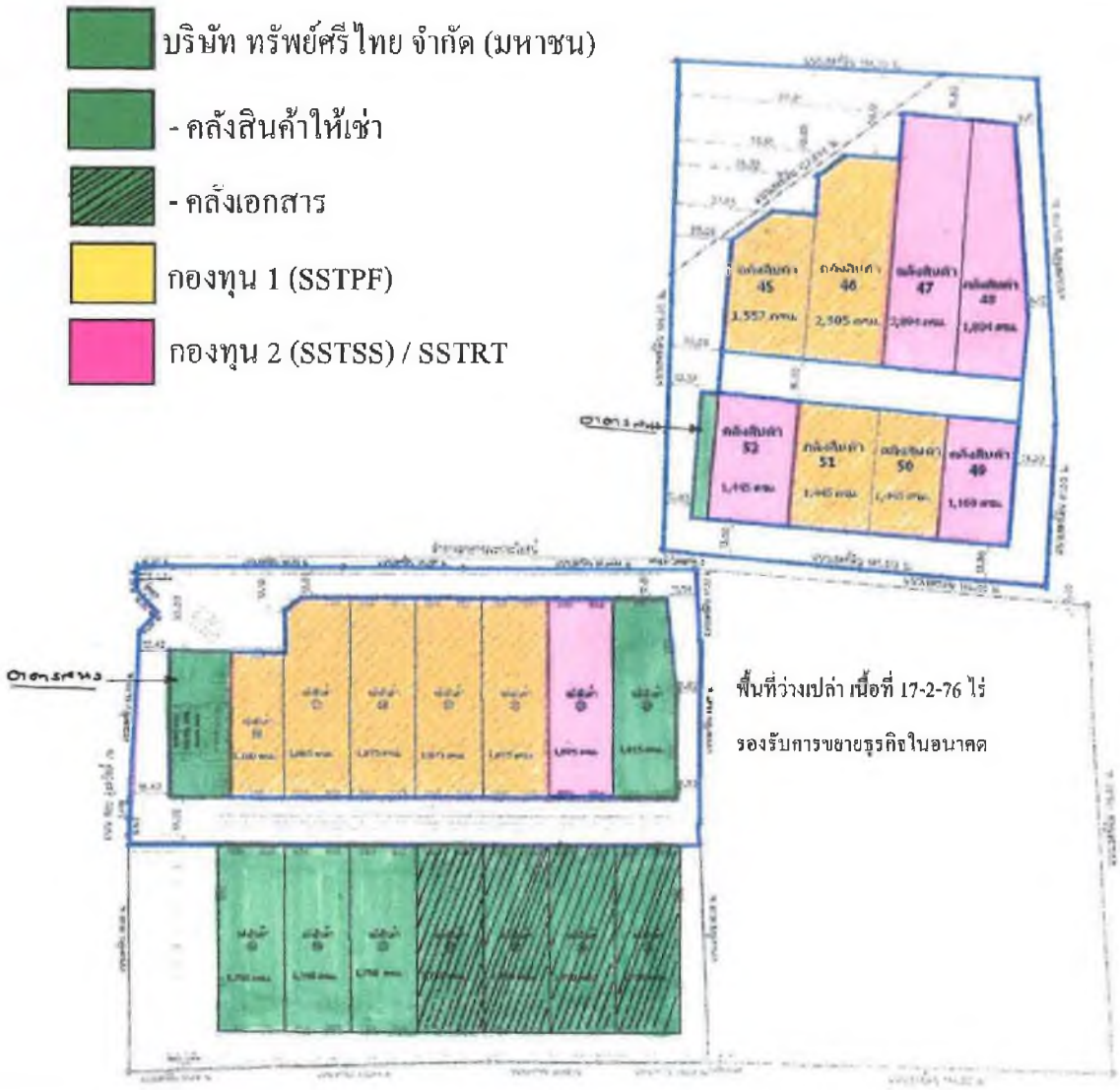
ข้อมูลเปรียบเทียบ 4

ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 76/1
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 1.5 กม.
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 6-0-93 ไร่ (2,493 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	หลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 90 x 80 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 12 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอระดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 6 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 30,000 บาท
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	มีนาคม 2565
แหล่งข้อมูล	095-553-5149

ข้อมูลเปรียบเทียบ 5



ประเภท	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 76/1
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 0.2 กม.
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 1-0-11 ไร่ (411 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลง	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 32 x 51 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	ประมาณ 32 และ 51 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอระดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (ถนน คสล. กว้างประมาณ 8 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดทางผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	ตารางวาละ 40,000 บาท
ราคาซื้อขาย	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	มีนาคม 2565
แหล่งข้อมูล	02-287-4569



ผังโครงการ

ไม่เข้ามาตราส่วน

20th ANNIVERSARY nexus innovative real estate solutions

ผังที่ดิน

ไม่เข้ามาตราส่วน

N W E S

- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ทางภารจำยอม (ซอยสุขสวัสดิ์ 76)
- ทางภารจำยอม (ถนนภายในคลังเอกสารฯ)

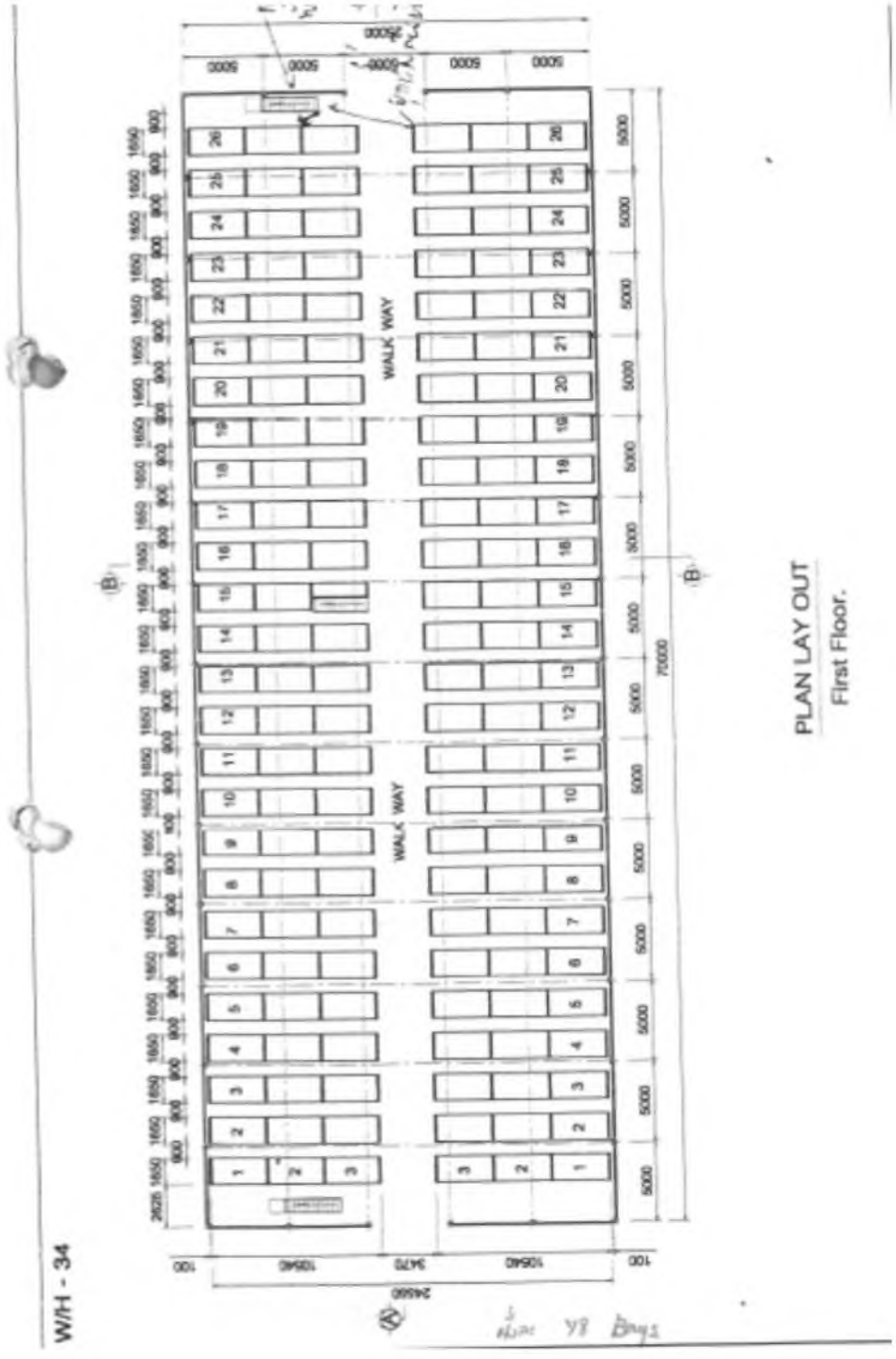
20th ANNIVERSARY nexus innovative real estate solutions

ภาพถ่ายทางอากาศ

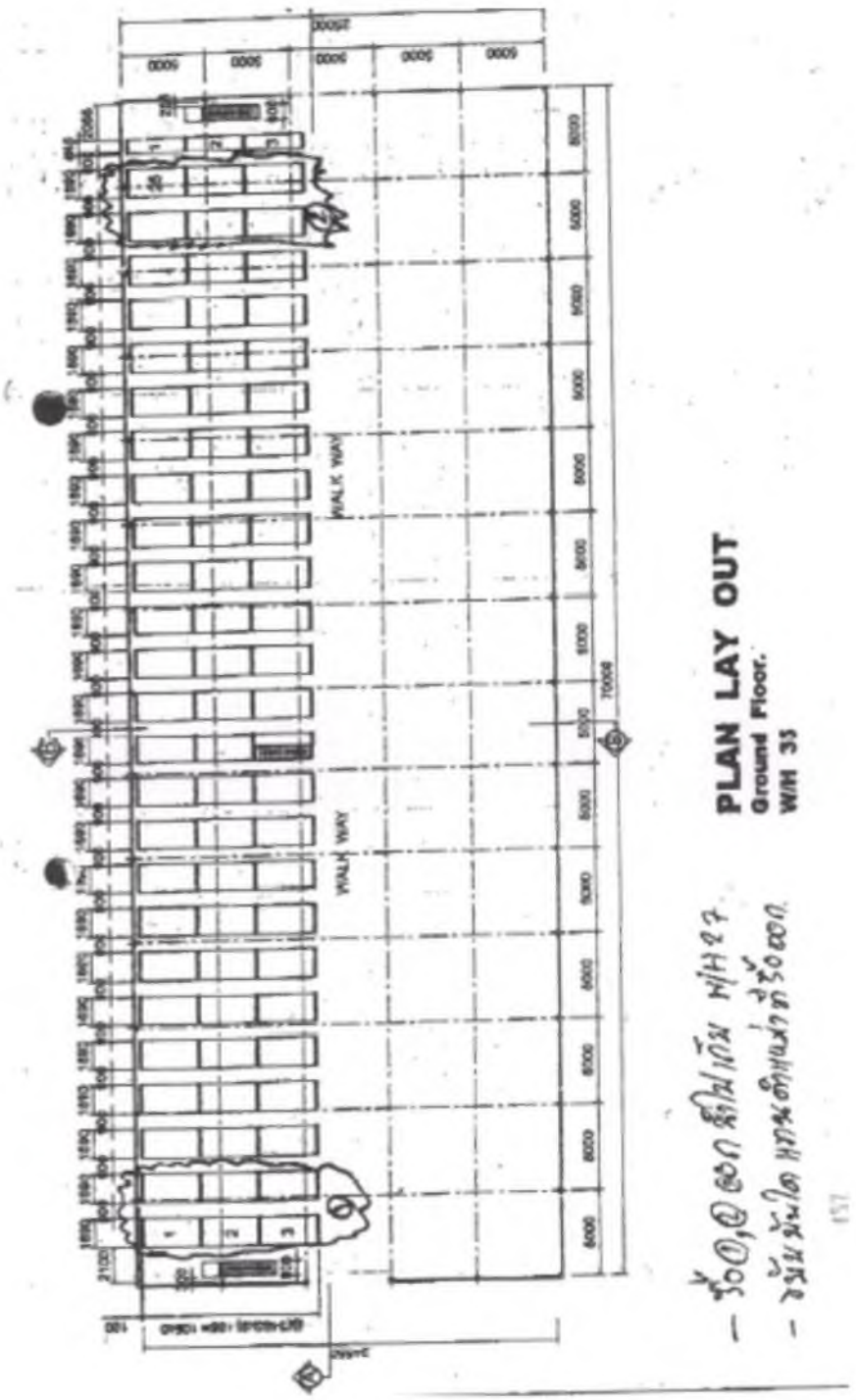
ไม่เข้ามาตราส่วน

N W E S

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



20 ANNIVERSARY nexus innovative real estate solutions	แบบแปลนอาคาร	อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36
	ไม่เข้ามาตราส่วน	



20 ANNIVERSARY nexus innovative real estate solutions	แบบแปลนอาคาร	อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36
	ไม่เข้ามาตราส่วน	

20 ANNIVERSARY nexus innovative real estate solutions	แบบแปลนอาคาร	อาคารคลังเอกสาร
	ไม่เข้ามาตราส่วน	หมายเลข 37-39

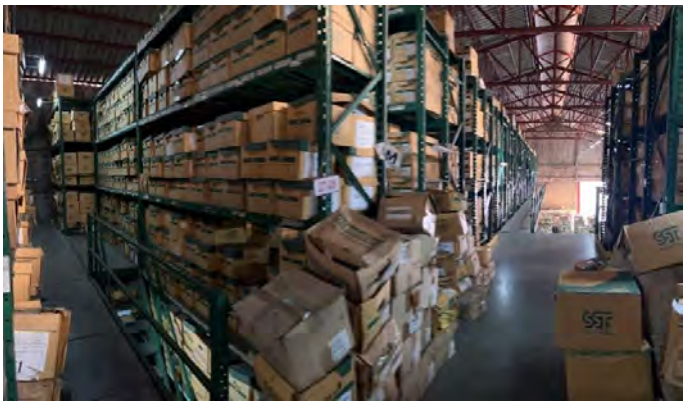
20th ANNIVERSARY nexus innovative real estate solutions	แบบแปลนอาคาร	อาคารคลังเอกสาร
	ไม่เข้ามาตราส่วน	หมายเลข 37-39

สภาพถนนสุขสวัสดิ์ แยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นถนนผ่านหน้าโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า

สภาพซอยสุขสวัสดิ์ 76 ผ่านหน้าโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า

สภาพถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าผ่านหน้าคลังสินค้า 2

สภาพบริเวณด้านหน้าคลังเอกสารหมายเลข 36



สภาพบริเวณภายในคลังเอกสารหมายเลข 36

สภาพบริเวณด้านหน้าคลังเอกสารหมายเลข 37

สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 37

สภาพบริเวณด้านหน้าคลังเอกสารหมายเลข 38

สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 38

สภาพบริเวณด้านหน้าคลังเอกสารหมายเลข 39

สภาพบริเวณภายในคลังเอกสาร 39

สภาพระบบตรวจจับแสงอินฟราเรด

สภาพระบบดับเพลิง และระบบเตือนอัคคีภัย

(น.ส.๔ จ.)

กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ .....อำเภอ.....

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		

ตรวจรับเงิน เล่มที่ 9 เลขที่ 20 ลงวันที่ 26 ต.ค. 34

ค่าธรรมเนียมตรวจแบบ 114,100.- บาท

ตามใบเสร็จรับเงิน เล่มที่ 9 เลขที่ 20 ลงวันที่ 26 ต.ค. 34

รวมเป็นเงิน 114,120.- บาท (หนึ่งแสนหนึ่งพันสองร้อยยี่สิบบาทถ้วน)

แบบ ข. ๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 331 / 2534

อนุญาตให้ บริษัท กรีนพลัสไทยคลังสินค้า จำกัด เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 1044/25-26 ตรอก/ซอย - ถนน เทศบาลสายใหม่ หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้าง

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย กลันเตอร์ ถนน ลาดพร้าว หมู่ที่ 6

ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ประเวศ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 17178, 17183, 17183-90, 3699, 3700

เป็นที่ดินของ บริษัท กรีนพลัสไทยคลังสินค้า จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็น คลังสินค้า

พื้นที่/ความยาว 25,985.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ทางกลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน 307 คัน พื้นที่ 12,350.75 ตารางเมตร

(๒) ชนิด คสล. 3 ชั้น และโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สำนักงานและห้องควบคุม

พื้นที่/ความยาว 963.90 ตารางเมตร ที่จอดรถ ทางกลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ-ส้วม, ป้อมยาม 1 หลัง

พื้นที่/ความยาว 56.36 ตารางเมตร ที่จอดรถ ทางกลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

อาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา 32

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 134 / 2534 ท้ายใบอนุญาตนี้ ลงวันที่ 26 ต.ค. 34

ข้อ ๓ โดยมี นายสุรเกษ กรีนกลัยโย ตำแหน่ง นายช่างโยธา 5 ว. นายอดิศักดิ์ ประดิษฐ์ทรัพย์ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) โปรดปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2535

ออกให้ ณ วันที่ 26 ตุลาคม พ.ศ. 2534

ตรวจโดย

ปลัดสุขาภิบาล

รองประธานกรรมการสุขาภิบาล

(ลายมือชื่อ) (นายสมชาย ชัยรอบ)

ตำแหน่ง ประธานกรรมการสุขาภิบาล พระประแดง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

อ.6

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร
หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่...1.../2536...

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า..บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด..เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่...2044/25-26...ตรอก/ซอย...-...ถนน...เพชรบุรีตัดใหม่...หมู่ที่...-...
ตำบล/แขวง...บางกะปิ...อำเภอ/เขต...ห้วยขวาง...จังหวัด...กรุงเทพมหานคร...
ได้ทำการ...ก่อสร้าง...อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่...221/2534...
ลงวันที่...26...เดือน...สิงหาคม...พ.ศ.2534...ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภท
ควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. เป็นอาคาร

(1) ชนิด...คสล.ชั้นเดียว...จำนวน...14 หลัง...เพื่อใช้เป็น...คลังสินค้า...
โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน...205...คัน

(2) ชนิด...คสล.3 ชั้นและโครงเหล็กชั้นเดียว...จำนวน...1 หลัง...เพื่อใช้เป็น...สำนักงานและห้องควบคุม
โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน...-...คัน

(3) ชนิด...คสล.ชั้นเดียว...จำนวน...4...หลัง...เพื่อใช้เป็น...ห้องน้ำ-ห้องส้วม
โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน...-...คัน

ที่บ้านเลขที่...-...ตรอก/ซอย...กลับเจริญ...ถนน...สุขสวัสดิ์...หมู่ที่...6...
ตำบล...บางจาก...อำเภอ...พระประแดง...จังหวัด...สมุทรปราการ...
โดย...บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด...เป็นเจ้าของอาคาร และ...บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด
เป็นผู้ครอบครอง อยู่ในโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.3 เลขที่/ส.ก.1 เลขที่...17178,17182,17183-90,3699,3700...
เป็นที่ดินของ...บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด...

ข้อ 2. ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

(2) โปรดปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่...1...เดือน...กุมภาพันธ์...พ.ศ...2536...

(ลายมือชื่อ).....

(...นายบุญรอด...กลเจริญ...)

ตำแหน่ง ประธานกรรมการสุขาภิบาลพระประแดง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร
(คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร
ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2
ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์
ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

เลขที่อ้างอิง : R0076/2022
วันที่ประเมินมูลค่า : 18 เมษายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ทาวเวอร์ เอ ชั้น 31 ห้องเลขที่ ทีเอ็นเอ 01-04
ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224
www.knightfrank.co.th

ที่ VL/ps/R0076/2022

วันที่ 25 เมษายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ได้แก่ ที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ในตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้น โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ รายงานนี้สามารถเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

Knight Frank
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.

นายสุรศักดิ์ ลิมปอารยะกุล
กรรมการบริหาร - หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร

เลขที่อ้างอิง	R0076/2022
วัตถุประสงค์ของรายงาน	ให้ทราบมูลค่าตลาด (Market Value for the Existing Use) ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ตามสภาพปัจจุบันและไม่มีภาระผูกพันของทรัพย์สิน **สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ**
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ทะเบียนบ้านเลขที่ 115 หมู่ 6 ติดถนนภายในโครงการ แยกจากซอยสุขสวัสดิ์ 76 ระยะทางประมาณ 200 เมตร ในตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร)
ที่ดิน	ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 4 ไร่ 1 งาน 68.90 ตารางวา (1,768.90 ตารางวา หรือ 4.42225 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการรวม 2 ด้าน ด้านละประมาณ 100.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนนด้านหน้า
อาคารสิ่งปลูกสร้างพร้อมอุปกรณ์รับฝากเอกสาร	ประกอบด้วย อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 อาคาร อายุอาคารประมาณ 29 ปี สภาพอาคารอยู่ในระดับพอใช้ มีรายละเอียดดังนี้:-

ลำดับที่	อาคาร	ขนาดอาคาร (ม. x ม.)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
1	คลังสินค้าหมายเลข 36	25.00 x 70.00	1,750.00
2	คลังสินค้าหมายเลข 37	25.00 x 70.00	1,750.00
3	คลังสินค้าหมายเลข 38	25.00 x 70.00	1,750.00
4	คลังสินค้าหมายเลข 39	25.00 x 70.00	1,750.00
รวม			**7,000.00**

	<u>อุปกรณ์และระบบจัดเก็บเอกสาร</u> ประกอบด้วย อุปกรณ์ชั้นเหล็ก สูง 2 ชั้น และ 3 ชั้น โดยแบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น สำหรับคลังหมายเลข 36 และ 3 ชั้น สำหรับคลังหมายเลข 37-39 พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัยและลิฟท์ขนส่ง (ดูรายละเอียดในรายงาน) • **<u>ร่างเงื่อนไขสัญญาเช่าโดยสรุป</u>** บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับแจ้งจาก บริษัท ทรัพย์ศรีไทยจำกัด (มหาชน) ให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีกำหนดระยะเวลา 10 ปี ซึ่งคาดว่าจะเริ่มต้นการเช่าวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ฉบับร่าง (ดูรายละเอียดในรายงาน)
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
ข้อกำหนด/ กฎหมายเกี่ยวข้อง	<u>ผังเมือง</u> ผังเมืองตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีม่วง” (บริเวณหมายเลข อ.1-4) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 <u>ข้อจำกัดทางด้านอื่นๆ</u> - กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2550 - กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 - พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
โครงการพัฒนาของรัฐ	• โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ • โครงการทางด่วน “พระราม 3-ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอก”

เอกสารสิทธิ์

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
			ไร่	งาน	ตารางวา
261431	269	9362	4	1	68.90

สิทธิในที่ดิน : ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ : ไม่มี

การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน

เพื่อการอุตสาหกรรมและคลังเอกสาร (ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน)

วิธีการประเมินมูลค่า

วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)

วันที่ประเมินมูลค่า

18 เมษายน 2565

มูลค่าตลาด (Market Value)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินพร้อมอุปกรณ์รับฝากกล่องเอกสาร ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies)	
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 18 เมษายน พ.ศ. 2565 (วันที่ประเมินมูลค่า)	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 (วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน)
208,000,000 (สองร้อยแปดล้านบาทถ้วน)	209,400,000 (สองร้อยเก้าล้านสี่แสนบาทถ้วน)

การวิเคราะห์มูลค่าสุดท้าย

ที่ดิน : ตารางวาละ 27,000.- บาท

อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ :

- ต้นทุนทดแทนใหม่ รวม 73,500,000.- บาท
- ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวม 22,050,000.- บาท

อุปกรณ์รับฝากเอกสาร :

- ต้นทุนทดแทนใหม่ รวม 36,960,000.- บาท
- ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวม 23,688,000.- บาท

สารบัญ

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร		1
1	บทนำ	6
	การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ	6
	ขอบเขตของการสอบถามข้อมูลและการตรวจสอบ	9
	เกณฑ์การประเมินมูลค่า	10
2	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	11
	ที่ตั้งทรัพย์สิน	11
	รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	15
	อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆพร้อมทั้งอุปกรณ์รับฝากเอกสาร	18
	ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ	22
3	เอกสารสิทธิ์และราคาประเมินทางราชการ	24
4	ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	29
5	การเวนคืน / โครงการพัฒนาของรัฐ	32
6	การพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อม	37
7	ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน	38
	ภาพรวมเศรษฐกิจโลกโดยทั่วไป	38
	ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย	40
	ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	41
8	วิธีการประเมินมูลค่า	46
9	ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า	49
10	การประเมินมูลค่า	55
	การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)	55
	การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) - สำหรับตรวจสอบผลเท่านั้น	61
11	รับรองผลการประเมินมูลค่า	66

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - คลังเอกสาร
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า

ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อเสนองานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ภาคผนวก

ก - แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

ข - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน และภาพถ่ายทางอากาศ

ค - ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

ง - ผังบริเวณ, แบบแปลนอาคาร และผังแสดงที่ตั้งอุปกรณ์รับฝากเอกสาร

จ - สำเนาเอกสารสิทธิ์และอื่นๆ และสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงหรือรื้อถอนอาคาร

ฉ - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1 บทนำ

การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

การมอบหมาย

1.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 อาคาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ทะเบียนบ้านเลขที่ 115 หมู่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อให้ทราบ **มูลค่าตลาด** (Market Value) **ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์** (Freehold Interest) **ณ วันที่เข้าลงทุน 1 ธันวาคม** 2565 ตามสภาพปัจจุบันและไม่มีภาระผูกพันใดๆ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในรายงาน

ชื่อลูกค้า

1.2 **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย**

มาตรฐานของการประเมินมูลค่า

1.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย นอกจากนี้ทางบริษัทยังอ้างอิงถึงคู่มือและมาตรฐานการประเมินอื่นๆ เช่นมาตรฐานการประเมินระหว่างประเทศ (International Valuation Standards- IVS) และ the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

วัตถุประสงค์ของรายงาน

1.4 สำหรับ**วัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์** (Real Estate Investment Trust : REIT) **ณ วันที่เข้าลงทุน 1 ธันวาคม** 2565

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1.5 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ และผู้ประเมินมูลค่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้งในอดีต ปัจจุบัน หรืออนาคต และได้เสนอความเห็นอย่างเป็นอิสระ ปราศจากอคติใดๆ

ขอบเขตความรับผิดชอบต่อบุคคลอื่น

1.6 รายงานนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเป็นการเฉพาะและถือเป็นความลับของท่านและลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานนี้ การทำสำเนาหรือการดำเนินการใดๆ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งหมด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เสียก่อน สำหรับบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานนี้ควรจะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยตนเองหากจะทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การเปิดเผยข้อมูลและตีพิมพ์

1.7 รายงานนี้ ลูกค้าสามารถใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจจะใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียน หรืองบการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด เป็นต้น

ข้อจำกัดเกี่ยวกับความรับผิด

1.8 ไม่มีข้อเรียกร้องที่จะเกิดขึ้นที่มาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความเป็นสมาชิก ลูกจ้าง หุ้นส่วน หรือการเป็นที่ปรึกษาของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ บุคคลเหล่านั้นจะไม่ได้มีหน้าที่ส่วนบุคคลของการดูแลให้กับบุคคลใดๆ และเรียกร้องใดๆ สำหรับความเสียหายที่จะต้องถูกนำไปสู่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

1.9 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวเนื่องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียตามจำนวนที่จำกัดเฉพาะที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการว่าจ้าง ตามที่แนบมาในรายงาน โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่รับผิดชอบค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)

1.10 นอกเหนือจากข้างต้นจะต้องไม่แยกหรือจำกัดความรับผิดในส่วนที่เกี่ยวกับการฉ้อโกงหรือการเสียชีวิตหรือการบาดเจ็บส่วนบุคคลที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อ หรือสำหรับความรับผิดอื่นใดในขอบเขตที่ความรับผิดดังกล่าวอาจไม่ถูกยกเว้นหรือจำกัดตามข้อกฎหมาย

ความเป็นมืออาชีพ

1.11 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยืนยันว่าผู้ประเมินที่เป็นผู้รับผิดชอบในการรายงานการประเมินมูลค่าครั้งนี้ มีความรู้ ความสามารถ คุณสมบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของไทย มีความรู้ที่เพียงพอเกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทักษะและความเข้าใจในการดำเนินการประเมินมูลค่า

การตรวจสอบรายงาน

1.12 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้การตรวจสอบโดยกระบวนการควบคุมคุณภาพจากกลุ่มไนท์แฟรงค์ เอเชียแปซิฟิค และการตรวจสอบจากกระบวนการภายในโดยผู้บริหารของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

ขอบเขตของการสอบถามข้อมูลและการตรวจสอบ

การทำการสำรวจ

1.13 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการสำรวจภายในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 โดยผู้ประเมินชื่อนายศุภกร รัตนดิเรก

การทำการตรวจสอบข้อมูล

1.14 ขอบเขตของการสอบถามข้อมูล หรือการตรวจสอบ ถูกกำหนดไว้ในเงื่อนไขทั่วไปของธุรกิจ ที่จะดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมายในลักษณะการสอบถามโดยวาจา หรือสอบถามจากอินเตอร์เน็ตที่นำมาใช้อ้างอิงในส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงาน บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ถือว่าข้อมูลดังกล่าวมีความละเอียดและสมบูรณ์แล้ว

ข้อมูลที่ได้รับ

1.15 ในรายงานนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับเอกสารจากลูกค้า / ผู้เกี่ยวข้อง และถือว่าเป็นเอกสารที่สำคัญที่มีความถูกต้องในทุกๆส่วนที่ใช้เป็นส่วนหนึ่งของรายงาน ดังนี้:-

- สำเนาเอกสารสิทธิ์
- ผังบริเวณและผังที่ตั้งอุปกรณ์
- สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/ดัดแปลงอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร
- สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ฉบับร่าง)

1.16 ในกรณีที่ไม่ได้รับเอกสารหรือข้อมูลใดๆ นั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จำเป็นต้องอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้ทำการสอบถามอย่างเต็มความสามารถโดยผู้ประเมินเองเท่านั้น ดังนั้น การตั้งสมมติฐานใดๆ ที่เกิดจากการขาดข้อมูลที่ได้รับนั้น จะถูกระบุไว้ในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงานฉบับนี้

เกณฑ์การประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาด (MV)

1.17 ตามที่ได้รับมอบหมาย บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value) ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ตามสภาพปัจจุบันและไม่มีภาระผูกพันของทรัพย์สิน

วันที่ประเมินมูลค่า

1.18 ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 18 เมษายน 2565

นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

1.19 **มูลค่าตลาด** (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่า/ผู้ฝากเอกสารปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies / Document Depository) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมและอ้างอิงตามสัญญาเช่าต่อเนื่องไป ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์ และเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าปัจจุบันให้บริการเป็นศูนย์บริการจัดเก็บรักษาเอกสาร (Document Storage Services Center) ของ “บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)” ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ทะเบียนบ้านเลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ห่างจากซอยสุขสวัสดิ์ 76 ระยะทางประมาณ 200 เมตร และห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ไปทางบริเวณด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ ระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร ในตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (ดูแผนที่ตั้งทรัพย์สินในภาคผนวก ก และ ข ประกอบ)

ทรัพย์สินตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญ ดังนี้

- ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ ประมาณ 13 กิโลเมตร
- สนามบินดอนเมือง ประมาณ 38 กิโลเมตร
- สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ประมาณ 33 กิโลเมตร

Source: Google Earth

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง

2.2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม การอยู่อาศัย การพาณิชยกรรม และเกษตรกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม จะอยู่ในรูปของโรงงานผลิต มีทั้งขนาดใหญ่ และขนาดกลาง โกดังเก็บสินค้า โดยจะตั้งอยู่ติดถนนสุขสวัสดิ์ และซอยแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย จะอยู่ในลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรรและไม่จัดสรรประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเม้นท์ บ้านเช่า ห้องเช่า และบ้านเดี่ยวแบบปลูกสร้างเอง จะตั้งอยู่บริเวณถนนเมนและซอยแยกย่อยต่างๆ และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม จะอยู่ในลักษณะของ อาคารพาณิชย์ ร้านค้าขายของ มินิมาร์ท ปั๊มน้ำมัน ธนาคาร และอาคารสำนักงาน โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายหลัก และถนนซอยแยกย่อยต่างๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม จะอยู่ในลักษณะของการขุดบ่อเลี้ยงกุ้ง หอย ปู และ ปลา เป็นต้น โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนซอยแยกย่อยต่างๆ

ทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน

2.3 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออกได้ โดยอาศัยถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32 เมตร พร้อมเกาะกลางถนนและทางเท้า และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคลและถนนภาระจำยอม มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 6 เมตร

จากนั้นแยกเข้าถนนในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ทรัพย์ศรีไทย (ถนนส่วนบุคคล โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งยังไม่ได้จดภาระจำยอมเรื่องทางเข้า-ออกให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (ดูผังแสดงรูปแปลงที่ดินผังโครงการ ,สำเนาเอกสารสิทธิ์แปลงทาง และสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างในภาคผนวก ค, ง และ จ ประกอบ)

<u>หมายเหตุ</u>:-

1) *สำหรับซอยสุขสวัสดิ์ 76 บริเวณด้านหน้าโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนภาระจำยอม (โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 เลขที่ดิน 6 และ 179 ตามลำดับ) ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดยนายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ มีการจดภาระจำยอมให้กับโฉนดที่ดินเลขที่ 3699 เลขที่ดิน 1 (แปลงทาง) และโฉนดที่ดินเลขที่ 17182 เลขที่ดิน 5 (แปลงทาง) ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รายเดียวกันกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า*
2) *ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ที่มีสภาพเป็นถนนส่วนบุคคล ซึ่งจากการตรวจสอบแปลงทาง พบว่า ไม่มีการจดภาระจำยอมให้แก่แปลงอื่นๆ แต่อย่างใด โดยจากสภาพของซอยดังกล่าวมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคของรัฐ ประกอบด้วย ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ประกอบกับทางดังกล่าวมีการใช้เข้า-ออกโดยเปิดเผยมามากกว่า 10 ปี จากรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นนั้น บริษัทฯ สมมติฐานว่าทรัพย์สินสามารถเข้า-ออกจากซอยดังกล่าวได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด (ดูสำเนาเอกสารสิทธิ์แปลงทางในภาคผนวก จ ประกอบ)*

การตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สิน

2.4 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากแผนที่ระวางที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ มีความเห็นเชื่อได้ว่า ตำแหน่งที่ตั้งตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้มีความถูกต้อง

สาธารณูปโภคของรัฐ

2.5 สาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย :-

- ระบบไฟฟ้า
- ระบบน้ำประปา
- ระบบโทรศัพท์
- ระบบระบายน้ำ
- ทางสาธารณประโยชน์

สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการใกล้เคียง

2.6 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย :-

- หน่วยงานราชการ ได้แก่ ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ, เทศบาลเมืองลัดหลวง, การไฟฟ้านครหลวง เขตราษฎร์บูรณะ สาขาพระประแดง, หมวดการทางพระสมุทรเจดีย์ เป็นต้น
- โรงพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลบางปะกอก 3, โรงพยาบาลกรุงเทพ พระประแดง, โรงพยาบาลบางจาก, สถานีอนามัย ตำบลบางจาก เป็นต้น
- โรงเรียน ได้แก่ โรงเรียนราชประชาสมาสัย, โรงเรียนสิริวิทยา, โรงเรียนสุขสวัสดิ์ เป็นต้น
- วัด ได้แก่ วัดชังเรือง ภาวนาราม, วัดทุ่งครุ, วัดคู่สร้าง, วัดแค, วัดครุนอก เป็นต้น
- ธนาคารพาณิชย์ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ, ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงไทย เป็นต้น
- สถานีบริการน้ำมันต่างๆ

ฯลฯ

รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า 2.7

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ปัจจุบันประกอบกิจการ/ดำเนินธุรกิจในด้านการให้บริการจัดเก็บเอกสาร และข้อมูลธุรกิจที่สำคัญ บริหารงานโดย บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน) โดยคลังเอกสารของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2538 เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการดูแลและเก็บรักษาเอกสารที่สำคัญให้แก่ บริษัท ห้างร้าน และหน่วยงานราชการต่างๆ อาทิ เอกสารทางด้านบัญชี เอกสารทางการเงิน เอกสารด้านนิติกรรมต่างๆ ตลอดจนเอกสารข้อมูลสำคัญอื่นๆ ที่กฎหมาย กำหนดให้เก็บรักษาเอกสารเหล่านี้ไว้ตรวจสอบอย่างน้อยประมาณ 5-10 ปี

ตามข้อมูลเผยแพร่ทั่วไปคลังเอกสารของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ให้บริการรับฝากจัดเก็บและดูแลเอกสาร ด้วยระบบที่ได้มาตรฐานสากล โดยมีกล่องที่ถูกออกแบบมาพิเศษสำหรับบรรจุเอกสารโดยเฉพาะ พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในการจัดบรรจุ และทำรายการต่างๆ ระบบการควบคุมการจัดเก็บด้วยระบบคอมพิวเตอร์ และรหัสบาร์โค้ดที่สามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ บริการนำส่งเอกสารที่ต้องการใช้ตรวจสอบได้ด้วยอุปกรณ์สื่อสารประจำรถทุกคัน และระบบควบคุมดูแลรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง พร้อมควบคุมด้วยกล้องวงจรปิด ป้องกันข้อมูลรั่วไหลพร้อมทั้งระบบการป้องกันอัคคีภัยซึ่งมีการตรวจสอบและทดสอบการใช้งานเป็นประจำทุกเดือนตามระบบคุณภาพ (ISO) ซึ่งมีให้บริการดังนี้:-

<u>บริการต่าง ๆ ของคลังเอกสาร มีดังนี้</u>

1. รับฝากเก็บและดูแลเอกสาร ด้วยระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารเก็บเอกสารขนาดใหญ่ โดยแบ่งการรับฝากออกเป็น เอกสารแบบรับฝากเป็นกล่อง แบบรายแฟ้ม และประเภทกระบอกบรรจุเอกสารขนาดใหญ่
2. รับฝากเก็บและบริหารสื่อ อิเล็กทรอนิกส์ ด้วยห้องควบคุมอุณหภูมิอยู่ที่ 20°C - 25°C และความชื้นสัมพัทธ์อยู่ที่ 40 - 50% ตลอด 24 ชั่วโมง
3. รับฝากเก็บด้วยห้องมั่นคง (Strong Room) ด้วยห้องมั่นคงสำหรับฝากเก็บเอกสารสำคัญหรืออื่นๆ ที่ต้องการจัดเก็บแบบเป็นพิเศษ
4. เก็บเอกสารในรูปแบบข้อมูลรูปภาพ (Document Imaging) ให้บริการในรูปแบบใหม่โดยการ Scan เอกสารที่รับฝากเก็บไว้ในรูปของ Image ซึ่งลูกค้าสามารถเข้ามาตรวจสอบได้ทางระบบ Online
5. จัดหากล่องเอกสาร ซึ่งเป็นกล่องเอกสารที่ได้มาตรฐานออกแบบมาโดยเฉพาะสำหรับบรรจุเอกสาร
6. การจัดบรรจุเอกสาร เป็นบริการบรรจุเอกสารพร้อมทั้งจัดทำทะเบียนด้วยทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในด้านการจัดบรรจุเอกสาร
7. บริการค้นหาเอกสาร ด้วยระบบการจัดเก็บกล่องเอกสารที่ทันสมัยด้วยระบบ Computer-Barcode ทำให้สามารถค้นหาเอกสารได้รวดเร็วและถูกต้องแม่นยำ มั่นใจได้ว่าเอกสารจะไม่มีการสูญหาย
8. บริการนำส่งกล่องเอกสาร เพื่อการตรวจสอบ ณ ที่ทำการของผู้ฝากโดยเจ้าหน้าที่และรถประจำของบริษัทฯ พร้อมอุปกรณ์สื่อสารประจำรถทุกคัน ทำให้สามารถติดต่อได้ตลอดเวลาการนำส่ง
9. จัดห้องรับรองสำหรับตรวจสอบเอกสาร ในกรณีที่ผู้ฝากประสงค์จะเดินทางมาตรวจสอบเอกสาร ณ ศูนย์เก็บเอกสาร บริษัทมีบริการห้องรับรองเพื่อตรวจสอบเอกสารพร้อมอุปกรณ์สำนักงาน เช่นโทรศัพท์ โทรสาร และเครื่องถ่ายเอกสาร
10. ติดต่อหน่วยราชการเพื่อยื่นเรื่องขออนุญาตจัดเก็บเอกสารนอกสถานที่ประกอบการให้บริการติดต่อหน่วยงานราชการเพื่อขออนุญาตเรื่อง เก็บเอกสารไว้นอกสถานประกอบการ
11. การรับ-ส่งข้อมูลกับลูกค้าและรายงานต่างๆ ในรูปของแผ่น Diskette หรือ website: www. subsrithai.co.th นอกจากนี้ผู้ฝากสามารถสอบถามข้อมูลของเอกสารได้โดยตรงทันทีจากพนักงาน
12. บริการทำลายเอกสาร และออกหนังสือรับรองการทำลายเอกสาร

รายละเอียดทรัพย์สิน

2.8 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร)

ที่ดิน

2.9 ที่ดินที่ให้ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน โฉนดเลขที่ 261431 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 4 ไร่ 1 งาน 68.90 ตารางวา (1,768.90 ตารางวา หรือ 4.42225 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการรวม 2 ด้านๆละ ประมาณ 100.00 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 70.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนนด้านหน้า โดยมีผังแสดงรูปแปลงที่ดินดังนี้:- *(ดูผังแสดงรูปแปลงที่ดิน ในภาคผนวก ค ประกอบ)*

ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆพร้อมทั้งอุปกรณ์รับฝากเอกสาร

รายละเอียดอาคาร

2.10 อาคารสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์รับฝากเอกสารที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วยอาคารคลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39 (ตั้งอยู่ในโซนคลัง 2) รวมจำนวน 4 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด ประมาณ 7,000.00 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 29 ปี สภาพอาคารอยู่ในระดับปานกลาง และมีการดูแลรักษาดี ส่วนอุปกรณ์จัดเก็บกล่องเอกสารที่ติดตั้งอยู่ภายในอาคารคลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39 มีพื้นที่ชั้นจัดเก็บ (Shelf) ซึ่งติดตั้งแล้ว อายุอุปกรณ์ประมาณ 6 ถึง 8 ปี โดยมีผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคารดังนี้:- *(ดูผังบริเวณ ในภาคผนวก ง ประกอบ)*

รายการที่ 1) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36

รายการที่ 2) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 37

รายการที่ 3) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 38

รายการที่ 4) อาคารคลังเอกสารหมายเลข 39

การวัดขนาดอาคาร

2.11 ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบขนาดอาคารโดยเทียบจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับและทำการวัดขนาด ณ วันที่ทำการสำรวจ ซึ่งอยู่ในความคลาดเคลื่อนที่สามารถยอมรับได้ ประกอบกับอ้างอิงข้อมูลขนาดอาคารที่ได้จากการสำรวจ

พื้นที่อาคาร

2.12 รายละเอียดพื้นที่อาคาร ซึ่งคำนวณจากแบบแปลนพื้นอาคารที่ได้รับจากลูกค้า โดยสรุปดังนี้ :-

พื้นที่อาคาร

ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ขนาดอาคาร (ม. x ม.)	พื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	อายุอาคาร (ปี)
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	25.00 x 70.00	1,750.00	29
2	คลังเอกสารหมายเลข 37	25.00 x 70.00	1,750.00	29
3	คลังเอกสารหมายเลข 38	25.00 x 70.00	1,750.00	29
4	คลังเอกสารหมายเลข 39	25.00 x 70.00	1,750.00	29
รวม			**7,000.00**	

หมายเหตุ: ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาในส่วนของอายุอาคาร โดยอ้างอิงตามใบรับรองก่อสร้างอาคาร (อ.6) เลขที่ 1/2536 วันที่ออกใบรับรอง 2 กุมภาพันธ์ 2536 ซึ่งนับจากปี 2536 จนถึง ณ วันที่ประเมินมูลค่า อายุอาคารจะอยู่ประมาณ 29 ปี

รายละเอียดโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

2.13 อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้:-

1) **อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36-39 (คลัง 2)**

<u>รายละเอียดขนาด พื้นที่ และสภาพอาคาร</u>

ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 25.00 X 70.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม (คลัง 36)	:	ประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม (คลัง 37)	:	ประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม (คลัง 38)	:	ประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม (คลัง 39)	:	ประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 29 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี
ลักษณะการใช้ประโยชน์	:	เก็บรักษากล่องเอกสารวางบนชั้นเหล็ก (Shelf)

<u>รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและตกแต่งอาคาร</u>

โครงสร้างอาคาร	:	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	หลังคากระเบื้องลอน วางทับบนโครงหลังคาเหล็กถัก (Steel truss frame)
ฝ้าเพดาน	:	ไม่มี
พื้น	:	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กผิวพื้นซีเมนต์ขัดมันเรียบ
ผนังทั่วไป	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ประตู	:	บานเลื่อนเหล็ก
หน้าต่าง	:	ไม่มี
สาธารณูปโภคในอาคาร	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบป้องกันเพลิงไหม้และระบบดับเพลิง

<u>อุปกรณ์รับฝากเอกสาร</u>

อุปกรณ์และระบบรับฝากเอกสาร ประกอบด้วย ชั้นเหล็ก สูง 2 และ 3 ชั้น และแบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น สำหรับคลังหมายเลข 36 และ 3 ชั้น สำหรับคลังหมายเลข 37-39 พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัย และลิฟท์ขนส่ง น้ำหนักบรรทุก 1,000 กิโลกรัม โดยมีรายละเอียดดังนี้ :-

ลำดับที่	คลังเอกสาร	จำนวนกล่องมาตรฐานที่รับได้สูงสุด (กล่อง)
1	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 36	93,600
2	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 37	122,280
3	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 38	122,280
4	ชั้นวางเอกสาร หมายเลข 39	122,280
รวมทั้งหมด		**460,440**

<u>หมายเหตุ</u>:

ตามที่ได้รับแจ้งจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) คลังเอกสารหมายเลข 36-39 มีจำนวนความจุกล่องทั้งหมดประมาณ 459,320 กล่อง เนื่องจากปัจจุบันคลังเอกสารมีการฝากกล่องจากบริษัทอื่น ซึ่งมีขนาดกล่องที่ใหญ่กว่ากล่องมาตรฐานของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จึงอาจทำให้ปริมาณความจุกล่องสูงสุดมีจำนวนน้อยกว่าจำนวนกล่องมาตรฐานของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ให้ใช้จำนวนกล่องตามจำนวนกล่องมาตรฐานที่รับได้สูงสุด หรือประมาณ 460,440 กล่อง

งานระบบประกอบอาคาร

2.14 ระบบอำนวยความสะดวกและระบบอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า, ระบบเตือนภัย ระบบดับเพลิง และลิฟท์ขนส่ง

ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมินมูลค่า

2.15 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับแบบผังบริเวณ และผังที่ตั้งอุปกรณ์เท่านั้น แต่ทางบริษัทฯจะพิจารณาบนสมมติฐานว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว มีความชอบธรรมในการออกแบบทั้งในด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมทั้งในส่วนของงานระบบต่างๆ จากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องโดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร

2.16 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย มีรายละเอียดดังนี้:- *(ดูสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ในภาคผนวกประกอบ)*

- **ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร**

เลขที่	:	221/2534
เจ้าของอาคาร	:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด
ก่อสร้างบนที่ดิน	:	โฉนดเลขที่ 17178, 17182, 17183-90, 3699 และ 3700 ซึ่งเป็นที่ดินของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด
รายละเอียดอาคารที่ก่อสร้าง	:	1) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า พื้นที่ 25,985.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน 205 คัน พื้นที่ 12,550.75 ตารางเมตร 2) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น และโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงานและห้องควบคุม พื้นที่ 963.90 ตารางเมตร 3) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ-ส้วมและ ป้อมยาม 1 หลัง พื้นที่ 56.50 ตารางเมตร
วันที่อนุญาต	:	26 สิงหาคม พ.ศ. 2534

<u>หมายเหตุ</u>:

สำหรับอาคารพร้อมสิ่งปลูกสร้างของคลังเอกสารหมายเลข 36-39 (คลัง 2) ปัจจุบันตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 261431 เลขที่ดิน 269 ซึ่ง ณ วันที่สำรวจ พบว่าโฉนดดังกล่าวได้แบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ 17182 (แปลงแม่) เลขที่ดิน 5 ดังนั้น ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงได้อ้างอิงตามโฉนดที่ดินเลขที่ 17182 ดังรายละเอียดข้างบนนี้

- **ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร**

เลขที่	:	1/2536
เจ้าของอาคาร (ผู้ขอ)	:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด
ก่อสร้างบนที่ดินของ	:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด
ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่	:	221/2534
รายละเอียดอาคารที่ก่อสร้าง	:	1) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน 205 คัน 2) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 3 ชั้น และโครงเหล็กชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงานและห้องควบคุม 3) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ-ส้วม
วันที่ออกใบรับรอง	:	2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2536

(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมจากสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ในภาคผนวก จ ประกอบ)

<u>หมายเหตุ</u>: บริษัท ทรัพย์ศรีไทย คลังสินค้า จำกัด และ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย คลังสินค้า จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

3 เอกสารสิทธิ์และราคาประเมินทางราชการ

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

3.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาโฉนดที่ดินจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และได้ทำการตรวจสอบกับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ - สาขาพระประแดง พบว่า ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่ามีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้:- *(ดูสำเนาเอกสารสิทธิ์ในภาคผนวก จ ประกอบ)*

<u>รายละเอียดเอกสารสิทธิ์</u>

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
			ไร่	งาน	ตารางวา
261431	269	9362	4	1	68.90

ระวางหมายเลข 5136 III 6404 - 12 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

สิทธิในที่ดิน : ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ : ไม่มี

<u>*หมายเหตุ*</u> : *โฉนดที่ดินเลขที่ 261431 เลขที่ดิน 269 แบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ 17182 (แปลงแม่) เลขที่ดิน 5*

รายละเอียดสัญญาเช่า

3.2 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบรายละเอียดและสาระสำคัญของสัญญาเช่า (ฉบับร่าง) จากหนังสือคู่ฉบับสัญญาเช่าจาก บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) แล้ว ซึ่งพบว่า ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดและสาระสำคัญโดยสรุปดังต่อไปนี้:-

อัตราค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ อาคารหมายเลข 36 - 39					
ปีที่	**ตั้งแต่วันที่เริ่ม**	**ถึงวันที่**	**อัตราค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาทต่อปี)**	**อัตราค่าเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (บาทต่อปี)**	**รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาทต่อปี)**
1	1 ธ.ค. 2565	30 พ.ย. 2566	840,000	16,660,000	17,500,000
2	1 ธ.ค. 2566	30 พ.ย. 2567	840,000	16,660,000	17,500,000
3	1 ธ.ค. 2567	30 พ.ย. 2568	840,000	16,660,000	17,500,000
4	1 ธ.ค. 2568	30 พ.ย. 2569	840,000	17,160,000	18,000,000
5	1 ธ.ค. 2569	30 พ.ย. 2570	840,000	17,160,000	18,000,000
6	1 ธ.ค. 2570	30 พ.ย. 2571	840,000	17,160,000	18,000,000
7	1 ธ.ค. 2571	30 พ.ย. 2572	840,000	17,660,000	18,500,000
8	1 ธ.ค. 2572	30 พ.ย. 2573	840,000	17,660,000	18,500,000
9	1 ธ.ค. 2573	30 พ.ย. 2574	840,000	17,660,000	18,500,000
10	1 ธ.ค. 2574	30 พ.ย. 2575	840,000	18,160,000	19,000,000

สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์การรับฝากเอกสาร 10 ปี (สัญญาฉบับร่าง)

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับแจ้งจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีเงื่อนไขการเช่า มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคาดว่าจะเป็นวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ตามสัญญาเช่า (ฉบับร่าง) โดยมีการสรุปข้อมูลและรายละเอียดเบื้องต้นของสัญญาเช่า ดังนี้

ทรัพย์สินที่เช่า : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์การรับฝากเอกสาร
รายละเอียดการเช่า : โฉนดที่ดินเลขที่ 261431 เนื้อที่ดิน 4-1-68.90 ไร่
ผู้ให้เช่า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย “กองทรัสต์”
ผู้เช่า : บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาเช่า : 10 ปี
วันที่คาดว่าจะเริ่มสัญญาเช่า : 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565
วันที่คาดว่าจะสิ้นสุดสัญญาเช่า : 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2575

อัตราค่าเช่า	:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สิน ตามตารางข้างบนนี้ โดยจะชำระค่าเช่าเป็นราย 6 (หก) เดือน ดังนี้ (1) ค่าเช่าของเดือน มกราคม ถึง มิถุนายน จะชำระภายในวันที่ 10 กรกฎาคม (2) ค่าเช่าของเดือน กรกฎาคม ถึง ธันวาคม จะชำระภายในวันที่ 10 มกราคม
การปรับเพิ่มค่าเช่า	:	เป็นไปตามตารางค่าเช่าข้างบนนี้
การต่อสัญญาเช่า	:	ผู้เช่าสามารถต่อสัญญาเช่าได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งกองทรัสต์ เป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ทั้งนี้คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทรัสต์ มีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่
เงื่อนไขสำคัญๆทั่วไป	:	- บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) - (ผู้เช่า) จะไม่ทำการก่อสร้าง หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของทรัพย์สิน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า - ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยดังนี้ โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสีย ของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด (1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า โดยกำหนดให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าเป็นผู้เอาประกัน กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์และผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน (2) ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก โดยกำหนดให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าเป็นผู้เอาประกัน และผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน (3) ประกันภัยหยุดชะงัก โดยกำหนดให้กองทรัสต์และ/หรือผู้เช่าเป็นผู้เอาประกัน กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์และผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

ราคาประเมินทางราชการ

3.3 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นบรรทัดฐานในการเรียกเก็บภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนทำนิติกรรม และค่าอากรแสตมป์ เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้ :-

ราคาประเมินทางราชการของที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ (ตร.ว.)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตร.ว.)	รวมเป็นเงิน (บาท)
261431	269	1,768.90	22,000	38,915,800

หมายเหตุ: โฉนดที่ดินเลขที่ 261431 เลขที่ดิน 269 เป็นโฉนดที่แบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ 17182 (แปลงแม่) เลขที่ดิน 5 ซึ่งยังไม่มีราคาประเมินราชการ ดังนั้นจึงอ้างอิงราคาประเมินราชการตามโฉนดที่ดินเลขที่ 17182 (แปลงแม่)

ราคาประเมินทางราชการของอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	รายละเอียดอาคาร	จำนวน (หลัง)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางเมตร)	รวมเป็นเงิน (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม %	ราคาประเมินราชการหลังหักค่าเสื่อมสภาพ (บาท)
1	คลังสินค้าหมายเลข 36	1	1,750.00	3,350	5,862,500	29	48%	3,048,500
2	คลังสินค้าหมายเลข 37	1	1,750.00	3,350	5,862,500	29	48%	3,048,500
3	คลังสินค้าหมายเลข 38	1	1,750.00	3,350	5,862,500	29	48%	3,048,500
4	คลังสินค้าหมายเลข 39	1	1,750.00	3,350	5,862,500	29	48%	3,048,500
รวมราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง								**12,194,000**
รวมราคาประเมินราชการที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง								**51,109,800**
หรือประมาณ								**51,100,000**

หมายเหตุ: ราคาประเมินทางราชการดังกล่าวข้างต้น เป็นการอ้างอิงตามบัญชีราคาประเมินที่ประกาศโดยกรมธนารักษ์เท่านั้น ควรมีการตรวจสอบหรือได้รับการยืนยันจากสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

3.4 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้มีการตั้งสมมติฐานว่าเอกสารสิทธิ์ดังกล่าวออกมาอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เป็นที่ต้องการของตลาดและสามารถโอนสิทธิ์ได้อย่างสมบูรณ์

3.5 ตามที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์จากฉบับสำนักงานที่ดินนั้น ก็เป็นเพียงการตรวจสอบโดยอ้างอิงว่ามีรายการที่ถูกต้องตรงกันกับฉบับผู้ถือเท่านั้น ซึ่งไม่ใช่เป็นการยืนยันความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์ดังกล่าว ดังนั้น ขอแนะนำว่าควรมีการตรวจสอบความถูกต้องจากฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านก่อนทำนิติกรรมใดๆ

3.6 หากมีประเด็นปัญหาใดๆ เกิดขึ้นมาหลังจากที่มีการตรวจสอบโดยฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านแล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ต้องการให้ท่านส่งข้อมูลหรือประเด็นปัญหาที่สำคัญๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจจะต้องมีทบทวนต่อไป

4 ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

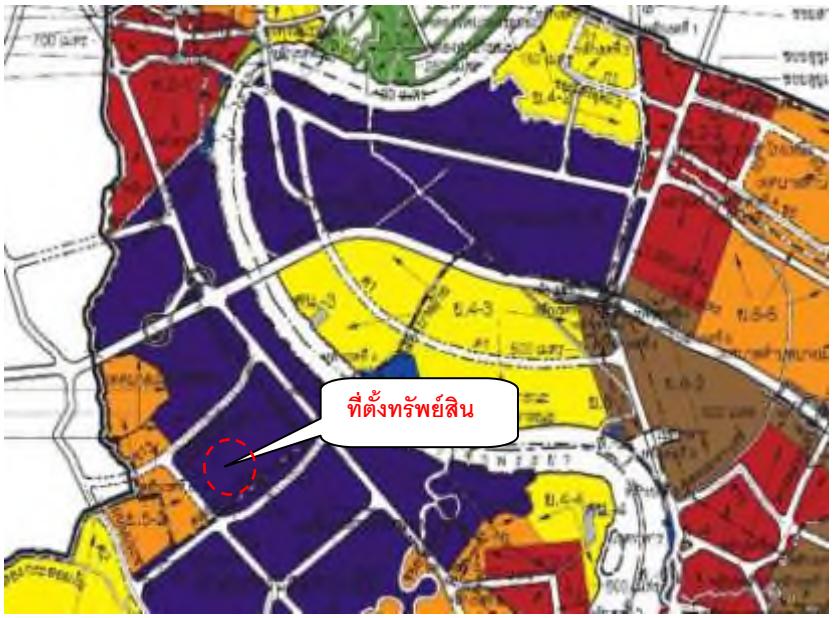
แหล่งที่มาของข้อมูล

4.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จำกัด ได้ทำการตรวจสอบข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องผ่านข้อมูลที่เผยแพร่ไว้ในสื่ออิเล็กทรอนิกส์หรือเว็บไซต์

4.2 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นประวัติของการออกข้อกำหนด หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่สามารถดำเนินการตรวจสอบข้อมูลเชิงลึกดังกล่าวได้ ดังนั้น จะพิจารณาอ้างอิงรายละเอียดจากข้อมูลที่เปิดเผยและได้รับอนุญาตจากหน่วยงานเท่านั้น

ผังเมือง

4.3



ปัจจุบันทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีม่วง” (บริเวณหมายเลข อ.1-4) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน “ประเภทเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556

“**ที่ดินประเภทเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า**” ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข อ. 1-2 และ อ. 1-3 ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานลำดับที่ 7 (1) และ (4) ลำดับที่ 42 (1) และ (2) ลำดับที่ 43 (1) และ (2) ลำดับที่ 44 ลำดับที่ 45 (1) และ (2) ลำดับที่ 48 (4) ลำดับที่ 49 ลำดับที่ 50 (4) ลำดับที่ 89 ลำดับที่ 91 (2) และลำดับที่ 99 ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(2) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(3) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานและฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่โรงแรมที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมชายฝั่งทะเลหรือริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

(5) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมชายฝั่งทะเลหรือริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

(6) การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(7) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(8) การอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(9) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(10) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก เว้นแต่ที่ให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ

(11) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(12) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

(13) สวนสนุกหรือสวนสัตว์

(14) สถานศึกษา

(15) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล เว้นแต่สถานพยาบาลที่ให้บริการรักษาพยาบาลแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปของสวัสดิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 สายบางนา - บางปะกง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268 สายสำโรง - บรรจบทางหลวงหมายเลข 3317 (บางบ่อ) ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร - บ้านฉาง รวมทางแยกไปบรรจบทางหลวงหมายเลข 34 (บางวัว) และทางแยกเข้าท่าเรือแหลมฉบัง และทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตรการใช้ประโยชน์ที่ดินริมชายฝั่งทะเล ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและการขนส่งทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา ไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อจำกัดทางด้านอื่น ๆ

4.4

- กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2550
- กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในเอกสารแนบท้ายรายงานประกอบ)

5 การเวนคืน / โครงการพัฒนาของรัฐ

การเวนคืนในทรัพย์สิน 5.1 ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน และทำการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่ามีการประกาศเวนคืนใดๆ ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โครงการพัฒนาของรัฐ 5.2 ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ได้แก่

- **<u>โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ</u>**

แนวเส้นทางโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ เริ่มจากจุดเชื่อมต่อโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางใหญ่ - บางซื่อ ที่บริเวณสถานีเตาปูน โดยเปลี่ยนเป็นเส้นทางใต้ดินแล้วเบี่ยงเข้าสู่ ถนนสามเสน ผ่านรัฐสภาแห่งใหม่ (โรงเรียนโยธินบูรณะเดิม) โรงเรียนราชินีบน กรมชลประทาน โรงพยาบาลวชิรพยาบาล หอสมุดแห่งชาติ คลองบางลำพู เลี้ยวซ้ายเข้าถนนพระสุเมรุ ผ่านวัดบวรนิเวศราชวรวิหาร แยกผ่านฟ้า เข้าสู่ถนนมหาไชย ผ่านวัดราชนัดดารามวรวิหาร เข้าสู่ถนนจักรเพชร ลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณสะพานพระปกเกล้า เข้าสู่ถนนประชาธิปก ผ่านสี แยกบ้านแขก ลอดใต้วงเวียนใหญ่ เข้าสู่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ลอดแยกมไหสวรรย์ จากนั้นเปลี่ยนเส้นทางยกระดับผ่านแยกถนนจอมทองเข้าสู่ถนนสุขสวัสดิ์ ผ่านแยกถนนประชาอุทิศ ข้ามทางด่วนเฉลิมมหานคร

เข้าสู่ราษฎร์บูรณะข้ามคลองแจงร้อน ผ่านสามแยกพระประแดง และสิ้นสุดเส้นทางบริเวณครุใน รวมระยะทาง 23.6 กิโลเมตร เป็นโครงการวิ่งใต้ดิน 12.6 กิโลเมตร และเป็นโครงการทางยกระดับ 11 กิโลเมตร รวมสถานีทั้งสิ้น 17 สถานี (สถานีใต้ดิน 10 สถานี และสถานียกระดับ 7 สถานี) โดยมีตำแหน่งที่ตั้งสถานีดังนี้

<u>สถานีใต้ดิน</u>

1. รัฐสภา สถานีเชื่อมต่อกับอาคารรัฐสภาแห่งใหม่ (โรงเรียนโยธินบูรณะเดิม) ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน หน้าอาคารรัฐสภาแห่งใหม่ และ กรมทหารม้าพัน 4 รอ.
2. ศรีย่าน ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน หน้ากรมชลประทาน
3. วชิรพยาบาล ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน หน้าโรงพยาบาลวชิรพยาบาล
4. หอสมุดแห่งชาติ ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน หน้าหอสมุดแห่งชาติ และสมาคมศิษย์เก่าสวนกุหลาบวิทยาลัย
5. บางขุนพรหม ตั้งอยู่ใต้ถนนสามเสน หน้าวัดเอื่อมวรนุช
6. ผ่านฟ้า ตั้งอยู่ใต้ถนนพระสุเมร ก่อนถึงถนนราชดำเนินนอก หน้าร้านอาคารนิวออลีนส์ เชื่อมต่อกับสถานีอนุสาวรีย์ประชาธิปไตย ของโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน-มีนบุรี
7. สามยอด ตั้งอยู่ใต้ถนนมหาไชย ด้านหน้าสวนรมนีนาถ ใกล้แยกสามยอด เป็นสถานีร่วมกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-บางแค
8. สะพานพุทธฯ ตั้งอยู่ใต้ถนนประชาธิปก ก่อนถึงสี่แยกบ้านแขก
9. วงเวียนใหญ่ ตั้งอยู่ใต้ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ใกล้วงเวียนใหญ่
10. สำเหร่ ตั้งอยู่ใต้ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ใกล้ตลาดสำเหร่และโรงพยาบาลสมเด็จพระปิ่นเกล้า

<u>สถานียกระดับ</u>

1. ดาวคะนอง ตั้งอยู่บริเวณกลางถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ตั้งอยู่ระหว่างซอยสมเด็จพระเจ้าตากสิน 44 และคลองบางสะแก
2. บางประแก้ว ตั้งอยู่บริเวณกลางถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างซอยสุขสวัสดิ์ 12 และซอยสุขสวัสดิ์ 14

3. บางปะกอก ตั้งอยู่บริเวณกลางถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่างซอยสุขสวัสดิ์ 23 และซอยสุขสวัสดิ์ 25
4. แยกประชาอุทิศ ตั้งอยู่บริเวณกลางถนนสุขสวัสดิ์ หน้าซอยสุขสวัสดิ์ 44
5. ราษฎร์บูรณะ ตั้งอยู่บริเวณกลางถนนสุขสวัสดิ์ คร่อมคลองแจงร้อน
6. พระประแดง ตั้งอยู่บริเวณกลางถนนสุขสวัสดิ์ ใกล้กับสามแยกพระประแดง
7. ครุใน ตั้งอยู่บริเวณกลางถนนสุขสวัสดิ์ บริเวณปากซอยสุขสวัสดิ์ 70

ตามที่เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีการประกวดราคาจ้างก่อสร้างงานโยธา ได้เปิดข้อเสนอซองที่ 3 ทั้งหมด 6 สัญญา ได้แก่

1. สัญญาที่ 1 งานออกแบบและก่อสร้างอุโมงค์ทางวิ่งและสถานีใต้ดิน ช่วงเตาปูน-หอสมุดแห่งชาติ
2. สัญญาที่ 2 งานออกแบบและก่อสร้างอุโมงค์ทางวิ่งและสถานีใต้ดิน ช่วงหอสมุดแห่งชาติ - ผ่านฟ้า
3. สัญญาที่ 3 งานออกแบบและก่อสร้างอุโมงค์ทางวิ่งและสถานีใต้ดิน ช่วงผ่านฟ้า - สะพานพุทธ
4. สัญญาที่ 4 งานออกแบบและก่อสร้างอุโมงค์ทางวิ่งและสถานีใต้ดิน ช่วงสะพานพุทธ - ดาวคะนอง
5. สัญญาที่ 5 งานก่อสร้างโครงสร้างทางวิ่งและสถานียกระดับ ช่วงดาวคะนอง - ครุใน อาคารจอดรถไฟฟ้า (Stabling Yard) และอาคารจอดแล้วจร (Park & Ride)
6. สัญญาที่ 6 งานออกแบบและก่อสร้างระบบรางตลอดแนวเส้นทางโครงการ

ทั้งนี้การเปิดเสนอซองที่ 3 ได้ผู้ชนะการประกวดเสนอราคาดังกล่าวแล้ว และจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างต่อไป ซึ่งคาดการณ์ว่า จะสามารถให้บริการได้ภายในเดือนธันวาคม 2570

- **<u>โครงการทางด่วน “พระราม 3-ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอก”</u>**

โครงการทางพิเศษสายพระราม 3-ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก แบ่งออกเป็น 5 สัญญา คือสัญญาที่ 1 ถึงสัญญาที่ 4 เป็นงานโยธา และสัญญาที่ 5 เป็นงานระบบจัดเก็บ ค่าผ่านทางฯ ซึ่งจะทำการก่อสร้างงานเข็มฐานรากและเสาของโครงสร้างงานสะพานคู่ขนานสะพานพระราม 9 โดยจะทำงานบริเวณพื้นที่ใต้ทางด่วนบางโคล่ ซึ่งการทางเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) แจ้งว่าจากการที่ กทพ. ได้ว่าจ้างกิจการร่วมค้าซีทีบี มีจุดเริ่มต้นโครงการต่อจากทางด่วนขั้นที่ 1 ก่อนขึ้นสะพานพระราม 9 มีระยะทางประมาณ 18.7 กิโลเมตร ตามแนวเส้นทางเส้นทางเริ่มจากช่วงถนนพระราม 3 เชื่อมกับจุดทางด่วนเฉลิมมหานครและ

ทางด่วนศรีรัชช่วงกิโลเมตรที่ 18 โดยช่วงพระราม3-ดาวคะนองมีระยะทางประมาณ 17.1 กิโลเมตร โดยจะมีการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาคู่ขนานไปกับสะพานพระราม 9 (หรือสะพานแขวน) ในส่วนช่วงดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ด้านตะวันตก มีระยะทางประมาณ 11.6 กิโลเมตรไปสิ้นสุดที่จุดเลยจากทางแยกต่างระดับบางขุนเทียนประมาณกิโลเมตรที่ 13 ไปตามทางาหลวงหมายเลข 35

มูลค่าโครงการทั้งหมด ประมาณ 6,440,000,000 บาท มีระยะเวลาก่อสร้าง 34 เดือน

ความคืบหน้าโครงการ ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งมีความคืบหน้างานก่อสร้างเป็นช่วงๆตามแต่ละสัญญา และบางสัญญาอยู่ระหว่างพิจารณาผลการประกวดราคา ซึ่งทั้งหมดคาดว่าจะแล้วเสร็จและพร้อมเปิดให้บริการได้ใน ปี 2567

6 การพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อม

แหล่งที่มาของข้อมูล

6.1 เนื่องจากข้อมูลทางด้านสิ่งแวดล้อมต่างๆที่เกิดขึ้นในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยอย่างเป็นทางการ ดังนั้น ในหัวข้อการพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อมที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะพิจารณาอ้างอิงข้อมูลที่เผยแพร่ไว้ในสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือเว็บไซต์ และทำการสอบถามจากผู้อยู่อาศัยข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สินเท่านั้น หากมีการตรวจสอบและยืนยันภายหลังว่าได้รับผลกระทบจากปัญหาต่างๆ อาจทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนไป ซึ่งอาจจำเป็นต้องทำการประเมินมูลค่าใหม่

ภาวะน้ำท่วม

6.2 จากการตรวจสอบข้อมูลที่เผยแพร่ไว้ในสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือเว็บไซต์ และสอบถามจากผู้อยู่อาศัยข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ให้ข้อมูลว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่น้ำท่วม และมีความเสี่ยงน้อยมากที่จะเกิดน้ำท่วม แต่บริเวณถนนด้านหน้าหรือบริเวณใกล้เคียงอาจประสบปัญหาน้ำท่วมขังได้บ้าง อันเกิดจากฝนที่ตกหนักและการระบายน้ำที่ไม่ดีพอ ซึ่งสามารถเกิดขึ้นได้และจะสามารถระบายน้ำออกได้ในระยะเวลาไม่นาน

มลพิษ / การปนเปื้อน

6.3 ตามขอบเขตของงาน ในการตรวจสอบทางด้านมลพิษ หรือการปนเปื้อนที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยปกติต้องให้ผู้เชี่ยวชาญที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมทำการตรวจสอบประเด็นต่างๆ ซึ่งบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่มีคุณสมบัติที่จะทำการตรวจสอบทางวิทยาศาสตร์ของที่ตั้งทรัพย์สิน หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างว่ามีมลพิษ หรือสิ่งปนเปื้อนหรือไม่ แม้กระทั่งการค้นหาข้อมูลสาธารณะที่เป็นหลักฐานในอดีตก็ตาม ก็ไม่สามารถใช้เป็นข้อบ่งชี้ได้ว่ามีโอกาสเป็นสิ่งมลพิษหรือสิ่งปนเปื้อน

7 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกโดยทั่วไป

7.1

การขยายตัวของเศรษฐกิจและมูลค่าการส่งออกของประเทศต่าง ๆ

(%YoY)	GDP					มูลค่าส่งออกสินค้า						
	2562	2563	2564			2562	2563	2564				
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q3	Q4	ทั้งปี	ทั้งปี	ทั้งปี	Q3	Q4	พ.ย.	ธ.ค.	ทั้งปี
สหรัฐฯ	2.3	-3.4	4.9	5.5	5.7	-1.5	-13.5	23.8	23.1	24.6	24.0	20.6	23.5
ยูโรโซน	1.6	-6.4	3.9	4.6	5.2	-2.5	-7.1	14.5	7.5	5.9	10.5	6.0	17.9
สหราชอาณาจักร	1.7	-9.8	7.0	6.5	7.5	0.9	-12.9	11.6	7.5	12.6	7.1	8.1	9.5
ออสเตรเลีย	1.9	-2.2	3.9			5.3	-7.4	47.6	25.9	31.6	32.4	14.9	36.9
ญี่ปุ่น	-0.2	-4.5	1.2	0.7	1.7	-4.4	-9.1	10.4	6.4	1.8	10.4	7.2	17.9
จีน	6.0	2.2	4.9	4.0	8.1	0.1	4.5	23.9	22.7	26.6	21.4	20.8	29.7
อินเดีย	4.8	-7.0	8.4			0.2	-14.8	58.6	39.0	63.4	34.4	38.9	42.6
เกาหลีใต้	2.2	0.9	4.0	4.1	4.0	-10.4	-5.5	26.5	24.5	24.2	31.9	18.5	25.7
ไต้หวัน	3.1	3.4	3.7	4.9	6.3	-1.5	4.9	30.1	26.0	24.5	30.2	23.4	29.4
ฮ่องกง	-1.7	-6.5	5.3	4.8	6.4	4.1	-0.5	23.4	23.2	20.9	24.6	24.1	26.9
สิงคโปร์	1.1	-4.1	7.9	6.1	7.6	5.2	-4.1	19.2	25.5	22.5	30.1	25.1	22.1
อินโดนีเซีย	5.0	-2.1	3.3	5.0	3.7	-6.8	-2.7	50.9	45.6	53.4	49.7	35.2	41.9
มาเลเซีย	4.4	-5.6	-4.5	3.6	3.1	-3.4	-2.3	15.9	38.5	23.1	30.5	29.6	27.4
ฟิลิปปินส์	6.1	-9.6	6.9	7.7	5.6	2.3	-8.1	12.8	5.2	2.0	6.6	7.1	14.5
เวียดนาม	7.2	2.9	4.0	5.2	2.6	8.4	6.9	2.9	19.0	6.1	26.3	20.1	18.8

ที่มา: CEIC วิเคราะห์โดย กคพ.

เศรษฐกิจโลก ในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ขยายตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้าทั้งกลุ่มเศรษฐกิจอุตสาหกรรม หลักและกลุ่มเศรษฐกิจเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนา ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศเนื่องจาก การผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดและความคืบหน้าในการกระจายวัคซีน ขณะเดียวกันการขยายตัวของเศรษฐกิจในไตรมาสนี้ได้รับแรงสนับสนุนจากภาคการส่งออกที่ยังขยายตัวในเกณฑ์ดีซึ่งจะช่วยสนับสนุน เศรษฐกิจโดยเฉพาะประเทศที่พึ่งพิงการส่งออกเป็นหลัก อย่างไรก็ดีในช่วงปลายไตรมาสหลายประเทศเริ่มเผชิญกับข้อจำกัดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19สายพันธุ์โอมิครอนที่มีแนวโน้มแพร่ระบาดเร็วกว่าสายพันธุ์เดลต้า สะท้อนจากจำนวนผู้ติดเชื้อรายใหม่ที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วส่งผลให้บางประเทศกลับมาดำเนินมาตรการควบคุม ท่ามกลางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าโภคภัณฑ์และราคาพลังงานในตลาดโลก ได้สร้างแรงกดดันด้านเงินเฟ้อให้เร่งตัวสูงขึ้นมากกว่าเป้าหมายนโยบายการเงินในหลายประเทศ

- **เศรษฐกิจสหรัฐฯ** ขยายตัวร้อยละ 5.5 (Advance Estimate) เร่งขึ้นจากร้อยละ 4.9 ในไตรมาสก่อนหน้า และเมื่อปรับผลของฤดูกาลแล้วเศรษฐกิจสหรัฐฯ ขยายตัวร้อยละ 6.9 เร่งขึ้น จากร้อยละ 2.3 ในไตรมาสก่อนหน้า (%QoQ saar.) โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการขยายตัวของอุปสงค์ภายในประเทศทั้งการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนโดยเฉพาะการลงทุนที่ไม่ใช่การก่อสร้าง (Non-residential) สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นของการผลิตในภาคบริการ โดยรวมทั้งปี 2564 เศรษฐกิจสหรัฐฯ ขยายตัวร้อยละ 5.7 ฟื้นตัวขึ้นจากการลดลงร้อยละ 3.4 ในปีก่อน

- **เศรษฐกิจยูโรโซน** ขยายตัว ร้อยละ 4.6 เร่งขึ้นจาก ร้อยละ 3.9 ในไตรมาส ก่อนหน้า ตามแรงขับเคลื่อนจาก อุปสงค์ภายในประเทศ ที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง และการฟื้นตัวของ ตลาดแรงงาน โดยรวมทั้งปี 2564 เศรษฐกิจยูโรโซนขยายตัวร้อยละ 5.4 ฟื้นตัวจากการลดลงร้อยละ 6.4 ในปีก่อน

- **เศรษฐกิจจีน** ขยายตัว ร้อยละ 4.0 ชะลอลงจาก ไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากผลกระทบจาก ความเข้มงวดของ มาตรการควบคุมการแพร่ระบาด ปัญหาสินเชื่อในภาคอสังหาริมทรัพย์ ความยืดเยื้อของปัญหาการชะงักงันในห่วงโซ่อุปทาน รวมถึงปัญหาขาดแคลนพลังงานไฟฟ้า โดยรวมเศรษฐกิจจีนในปี 2564 ขยายตัวร้อยละ 8.1 เทียบกับร้อยละ 2.2 ในปี 2563

- **เศรษฐกิจกลุ่มประเทศอาเซียน** ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า เศรษฐกิจฟิลิปปินส์และอินโดนีเซีย ขยายตัวร้อยละ 7.7 และร้อยละ 5.0 เร่งตัวขึ้นจากร้อยละ 6.9 และร้อยละ 3.5 ในไตรมาสก่อน ตามลำดับ ขณะที่เศรษฐกิจมาเลเซียและเวียดนาม ขยายตัวร้อยละ 3.6 และร้อยละ 5.2 ฟื้นตัวจากการลดลงร้อยละ 4.5 และร้อยละ 6.0 ในไตรมาสก่อน ตามลำดับ ตามการฟื้นตัว ของอุปสงค์ภาคเอกชน ภายในประเทศตามการปรับตัวดีขึ้นของ สถานการณ์การแพร่ระบาด โดยทั้งปี 2564 เศรษฐกิจมาเลเซีย อินโดนีเซีย และฟิลิปปินส์ขยายตัวร้อยละ 3.1 ร้อยละ 3.7 และร้อยละ 5.6 ฟื้นตัวขึ้นจากการลดลงร้อยละ 5.6 ร้อยละ 2.1 และร้อยละ 9.6 ตามลาดับ ขณะที่เศรษฐกิจเวียดนามขยายตัวร้อยละ 2.6 ชะลอลงจากร้อยละ 2.9 ในปีก่อน

7.2 **เศรษฐกิจโลกในปี 2565** มีแนวโน้มที่จะขยายตัวในอัตราชะลอลงตามการชะลอตัวของกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลัก เนื่องจากการลดลงของ แรงสนับสนุนด้านการคลังของภาครัฐ และการปรับทิศทางการดาเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดมากขึ้นของธนาคารกลางประเทศหลัก ท่ามกลางแรงกดดันเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งความยืดเยื้อของภาวะชะงักงันของห่วงโซ่อุปทานโลก โดยแนวโน้มเศรษฐกิจโลกในกรณีฐานตั้งอยู่บนเงื่อนไขและสมมติฐานที่สำคัญดังนี้

(1) ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของสายพันธุ์โอมิครอน ต่อเศรษฐกิจเป็นไปอย่างจำกัดและไม่มีการแพร่ระบาดของไวรัสกลายพันธุ์ใหม่เพิ่มเติม

(2) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ เปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่รุนแรงและรวดเร็วในประเทศเศรษฐกิจหลัก

(3) การปฏิรูปโครงสร้างและเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ ของจีน ซึ่งก่อให้เกิดความผันผวน ในตลาดเงินตลาดทุน

ในกรณีฐานคาดว่าเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกในปี 2565 มีแนวโน้มที่จะขยายตัว ร้อยละ 4.5 และร้อยละ 6.0 ตามลำดับ ชะลอลงจากร้อยละ 5.6 และร้อยละ 8.0 ในปี 2564 ตามลำดับ

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

7.3

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 0.2 ในไตรมาสที่สามของปี 2564 เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2564 ร้อยละ 1.8 (QoQ_SA) ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าและบริการ และการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวในเกณฑ์สูง และเร่งขึ้นการบริโภคภาคเอกชนและการลงทุน ภาครัฐกลับมาขยายตัวขณะที่การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าและสาขาไฟฟ้าก๊าซฯ กลับมาขยายตัวสาขาการขายส่งและการขายปลีก การซ่อมฯ ขยายตัวต่อเนื่อง สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้และการประมงชะลอตัว ส่วนสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร และสาขาการก่อสร้างลดลง รวมทั้งปี 2564 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.2 ในปี 2563

7.4 **เศรษฐกิจไทยในปี 2565** คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5 - 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของ การส่งออก และแรงขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐ ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5 - 2.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

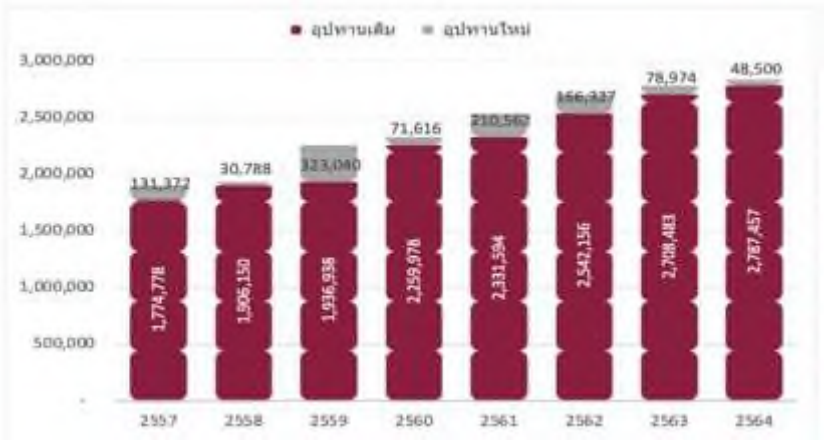
ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

7.5 สาขากิจกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ขยายตัวร้อยละ 1.3 จากที่ขยายตัวร้อยละ 0.7 ในไตรมาสที่ 3/2564 เป็นผลจากกิจกรรมการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัยและอาคาร พาณิชย์ขยายตัวสูงขึ้น ขณะที่กิจกรรมตัวแทนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้น

รายละเอียดภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์แต่ละภาคส่วนในช่วงไตรมาสที่4 ของปี 2564 มีรายละเอียดดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ - ศูนย์การค้าและค้าปลีก

อุปทานธุรกิจค้าปลีกให้เช่าในบริเวณใจกลางเมืองและรอบใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2557-2564 (หน่วย:ตารางเมตร)



อ้างอิง: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

- อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในช่วงสิ้นปี พ.ศ. 2564 มีจำนวนสะสมอยู่ที่ 2,787,457 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ในปีนี้จำนวนทั้งหมด 48,500 ตารางเมตร โดยในช่วงปี พ.ศ.2565 จะมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 103,500 ตารางเมตร

- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีกโดยรวมในช่วงสิ้นปี พ.ศ. 2564 สำหรับศูนย์การค้าชั้นนำอัตราการเช่ายังคงอยู่ในระดับสูง เช่น ศูนย์การค้าในเครือเซ็นทรัลมีอัตราการเช่าโดยรวม ณ ไตรมาส 1-3 ปี พ.ศ.2564 เฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 91 แต่หากเป็นศูนย์การค้าที่พึ่งพาการท่องเที่ยวจากชาวต่างชาติ จะมีอัตราการเช่าที่ลดลงค่อนข้างมาก บางแห่งอาจมีอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยลดลงเหลือประมาณร้อยละ 20-30
- ราคาค่าเช่าเฉลี่ยของปี2564 อยู่ในระดับใกล้เคียงจากปี2563

ทำเลที่ตั้ง	ชั้นล่าง (บาท/ตร.ม./เดือน)		ชั้นที่สูงขึ้นไป (บาท/ตร.ม./เดือน)	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564
บริเวณใจกลางเมือง	1,800-5,500	1,800-5,500	1,000-3,200	1,000-3,200
บริเวณรอบใจกลางเมือง	950-2,900	950-2,900	550-2,300	550-2,300

อ้างอิง: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ - อาคารสำนักงาน

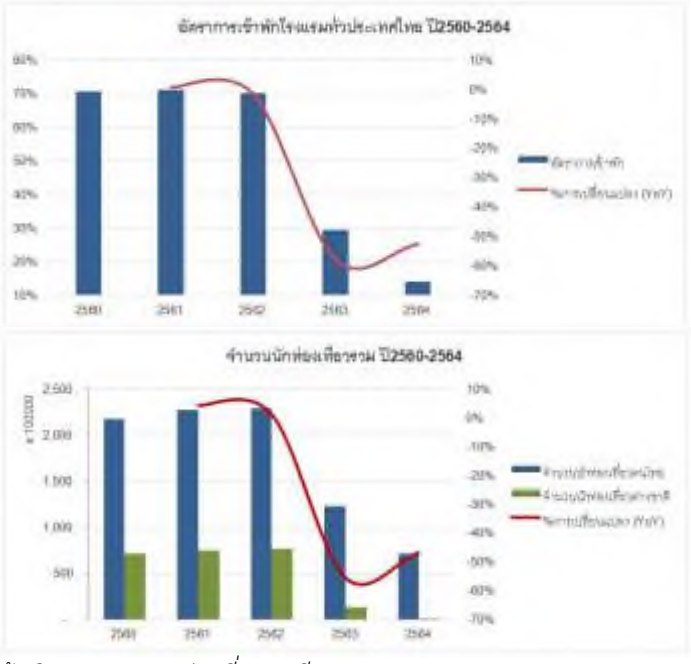
อ้างอิง: ฝ่ายตัวแทนนายหน้าและส่วนสนับสนุน ด้านที่พื้นที่พาณิชยกรรม บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

- อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นประมาณ 148,000 ตร.ม. หรือ 2.7% Q-o-Q ในไตรมาสนี้ จากจำนวนอาคารสำนักงานสร้างเสร็จใหม่อีก 6 อาคาร ส่งผลให้อุปทานรวมทั้งปี2564 เพิ่มขึ้น 280,000 ตร.ม. หรือ 5.2% โดยในปัจจุบันกรุงเทพฯ มีอุปทานพื้นที่สำนักงานสะสมอยู่ที่ 5,660,000 ตร.ม. คิดเป็นอัตราการเติบโตสูงสุดเป็นประวัติการณ์ในรอบ 10 ปี โดยคาดการณ์ว่าในระหว่างปี 2565 ถึง 2569 จะมีอุปทานเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 1.70 ล้านตารางเมตรหรือเฉลี่ยเป็น 340,000 ตารางเมตรเข้าสู่ตลาดในแต่ละปี ทั้งนี้ประมาณ 66%ของอาคารสำนักงานใหม่จะอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ
- การเช่าพื้นที่สำนักงานโดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ มีการฟื้นตัวขึ้นอย่างมากโดยมีปริมาณการเช่าที่เพิ่มขึ้นจาก 45,000 ตร.ม. ในไตรมาส 3 เป็น 116,000 ตร.ม. ในไตรมาสนี้ สำหรับภาพรวมของทั้งปี อุปสงค์มีสัญญาณ

ฟื้นตัวที่แข็งแกร่งเนื่องจากการดูดซับสุทธิประจำปีดีดตัวขึ้นจากการหดตัว -121,000 ตร.ม.เป็นการขยายตัว 24,800 ตร.ม.ส่งผลให้พื้นที่เช่าทั้งหมดเพิ่มขึ้น 0.5% หรือ 4.62 ล้านตารางเมตร

- ค่าเช่าโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 0.9% Q-o-Q เป็น 793 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอัตราการเติบโตของค่าเช่ารายปีชะลอตัวลงอย่างมากเมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ย 10 ปีย้อนหลัง ที่ 3.7% แม้ว่าการเช่าจะมีเสถียรภาพแต่ผู้ให้เช่ามีพื้นที่ในการเจรจาต่อรองมากขึ้น

อสังหาริมทรัพย์เชิงธุรกิจโรงแรม

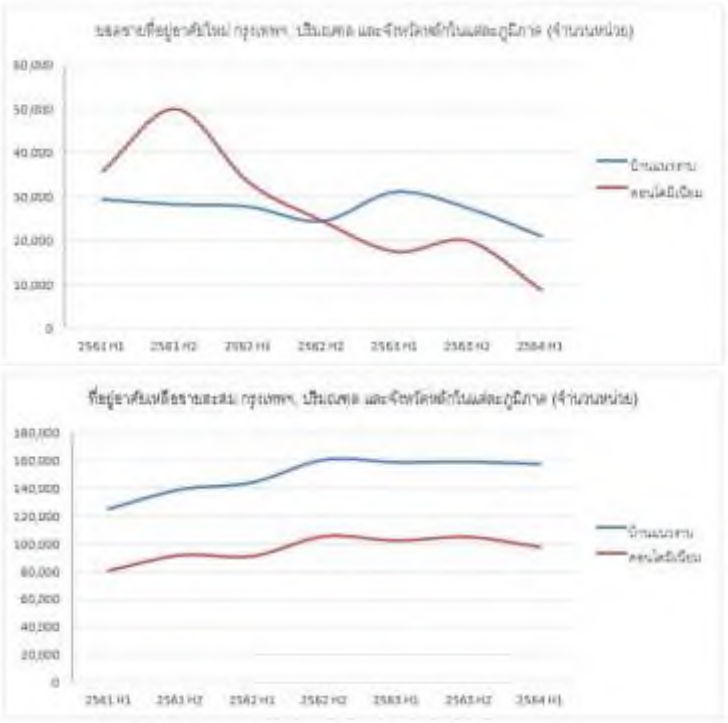


อ้างอิง: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

- การเปิดประเทศในช่วงเดือนพฤศจิกายน ปี พ.ศ.2564 ภายใต้นโยบาย 'Test & Go' ได้รับการตอบสนองที่ดี โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติได้เพิ่มขึ้นไปแตะที่เลข 6 หลัก ก่อนที่นโยบายจะมีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของโรคโควิด19 สายพันธุ์ โอมิครอน ในช่วงปลายเดือนธันวาคม 2564 ทำให้ทั้งปีมีผู้มาเยือนรวม 73,000,000 คน ลดลงร้อยละ 52.49 จากปี พ.ศ.2563
- อัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศ ได้รับแรงหนุนจากอุปสงค์ในประเทศที่เพิ่มขึ้นและการผ่อนปรนข้อกำหนดในการเข้าประเทศสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2564 ปรับตัวขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 26.25 อย่างไรก็ตามของปี2564 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยยังอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 14.02 ลดลงร้อยละ 46.70 จากปี พ.ศ.2563

- ราคาห้องเฉลี่ยต่อวัน (ADR) ของโรงแรมหรูในกรุงเทพฯ ลดลงร้อยละ 34 (YoY) เป็น 2,949 บาท และโรงแรมหรูในภูเก็ต ลดลงร้อยละ35 (YoY) เป็น 2,442 บาท เนื่องจากความต้องการเข้าพักที่ปรับตัวลงสวนทางกับจำนวนห้องพักในโรงแรมจำนวนมาก
- ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทย 5.6 ล้านคนในปี พ.ศ.2565 จากการผ่อนปรนข้อจำกัดในการเดินทางและกฎการเดินทางเป็นปัจจัยสำคัญในการฟื้นฟูความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยว โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 ทำให้มีส่วนขับเคลื่อนการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในปี พ.ศ.2565

อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

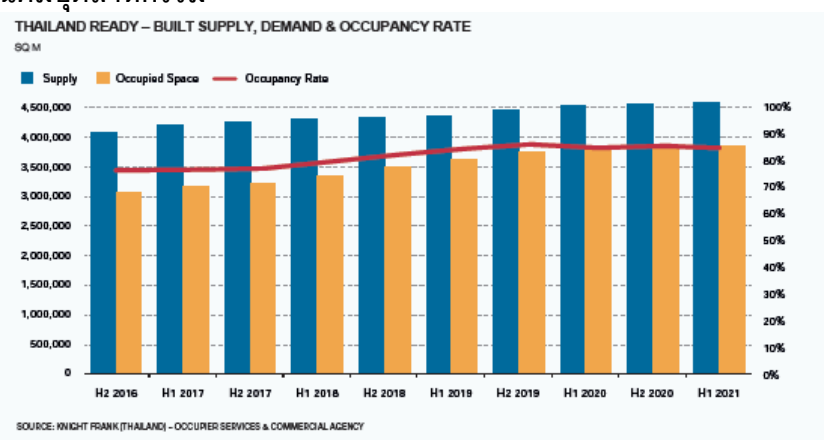


อ้างอิง: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

- ตลาดอสังหาฯด้านที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีหลังปี 2564 ประเมินว่าจะมีอุปทานใหม่เข้าตลาดได้มากกว่าครึ่งปีแรก อย่างไรก็ตาม ถ้าเทียบกับปีก่อนแล้ว จำนวนหน่วยจะยังติดลบ-3.9% YoY และมูลค่าติดลบ-22.2% YoY โดยในกลุ่มของโครงการอาคารชุดมีการชะลอตัวลงมากกว่าโครงการบ้านจัดสรร ทำให้ภาพรวมภาคอสังหาฯ ที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ.2564 ซบเซายิ่งกว่าปี พ.ศ.2563

- ในช่วงครึ่งปีหลัง ปีพ.ศ.2564 ที่อยู่อาศัยแนวราบมีแนวโน้มการขายได้ใหม่มากกว่าอาคารชุดเช่นเดียวกับในช่วงครึ่งปีแรก ปีพ.ศ.2564 ซึ่งพบว่ามีโครงการบ้านจัดสรรขายได้ใหม่ 27,489 หน่วย ในขณะที่โครงการอาคารชุดขายได้ใหม่ 18,406 หน่วย โดยสัดส่วนของจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8
- ในไตรมาสที่4 ราคาประกาศขายห้องชุดในกรุงเทพฯ มีการปรับลดลง โดยบริเวณย่านกลางเมือง (CBD) มีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 239,689 บาท ต่อตารางเมตร ลดลงร้อยละ 4.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปี พ.ศ. 2563 เช่นเดียวกับบริเวณชานเมืองที่ราคาประกาศขายของห้องชุดปรับตัวลดลงร้อยละ 8.2 มาอยู่ที่ 63,258 บาทต่อตารางเมตร

นิคมอุตสาหกรรม



อ้างอิง: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

- ปลายปีพ.ศ.2564 มีอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งสิ้น 3,051,354 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่รวมประมาณ 62,176 ตารางเมตร
- อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูป ณ ปลายปีพ.ศ.2564 อยู่ที่อัตราร้อยละ 84.5 ซึ่งมีอัตราเช่าเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2563 ประมาณร้อยละ 0.3 โดยราคาค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปยังคงอยู่ในระดับทรงตัว เริ่มต้นอยู่ที่ 123-250 บาทต่อตารางเมตร
- ปลายปีพ.ศ.2564 อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ามีทั้งสิ้น 5,817,316 ตารางเมตร พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 4,918,945 ตารางเมตร
- อัตราการเช่า ณ ปลายปีพ.ศ.2564 อยู่ที่ร้อยละ 84.6 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2563 ประมาณร้อยละ 0.8 อัตราค่าเช่าคลังสินค้าค่อนข้างทรงตัวเช่นเดียวกัน โดยมีค่าเช่าเริ่มต้นอยู่ที่ 100 - 200 บาทต่อตารางเมตร

8 วิธีการประเมินมูลค่า

ที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้าง

วิธีที่ใช้ประเมินมูลค่า 8.1 ในการประเมินมูลค่า บริษัทฯ เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นเกณฑ์ในการในการตรวจสอบ

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) 8.2 เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากค่าเช่าตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า จะเป็นการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สินหลังจากการให้เช่าซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้าย คูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Market Yield) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method of Valuation) 8.3 ในการประเมินมูลค่าที่ดินจะพิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method of Valuation) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งจะพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) 8.4 เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณา

แสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาซื้อ - ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ มีความสัมพันธ์กันอย่างไร เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลงที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง ซึ่งแต่ละข้อมูลจะมีความแตกต่างกัน ทั้งลักษณะ ปริมาณ และข้อจำกัด ตัวแปรหลักที่นำมาพิจารณามีดังต่อไปนี้ : -

การปรับแก้ราคาเบื้องต้น พิจารณาถึงราคาที่คาดว่าจะซื้อ - ขายได้จริงตามความเหมาะสม ทั้งนี้อาจเกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน รวมถึงอาจมีการปรับในเรื่องของเวลา เงื่อนไขทางการเงิน และข้อจำกัดเงื่อนไขต่างๆ ด้วย

การปรับแก้ทำเลที่ตั้ง เป็นการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม ทัศนียภาพ ระยะทางที่ห่างจากถนนสายหลัก ห่างจากชุมชน หรือห่างจากศูนย์กลางธุรกิจในย่านนั้นๆ รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคของรัฐต่างๆ และทางเข้า - ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การปรับแก้ลักษณะทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ เช่น ขนาด รูปแปลง ภูมิประเทศ วัฒนธรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกในตัวทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังรวมถึงรูปแบบ ความสามารถในการพัฒนา และศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน

การปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรืออาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่ดี หรือได้รับผลจากการเวนคืนที่ดิน เป็นต้น

วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

8.5 เป็นการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost As New - RCN) ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะการทดแทนของอาคารสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้ได้มาซึ่งประสิทธิภาพ พื้นที่ใช้สอยและความสามารถที่เท่าเทียมกัน ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบค่าก่อสร้างแบบต่อหน่วย (บาทต่อตารางเมตร) ณ วันที่ประเมินมูลค่าแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost - DRC)

การคิดค่าเสื่อมราคา (Depreciation)

8.6 ในการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดแบบเส้นตรงตามอายุการใช้งาน และพิจารณาปรับเพิ่ม - ลด ตามสภาพปัจจุบัน และการดูแลรักษาอาคาร โดยคำนึงตามปัจจัยต่างๆ ดังนี้

1) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยทางกายภาพ (Physical Deterioration) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมที่พิจารณาจากสภาพที่นักประเมินพบเห็นจากการสำรวจทรัพย์สิน เช่น ความสึกหรอ การบำรุงรักษา รวมทั้งอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น เป็นต้น

2) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยในการใช้งาน (Functional Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมอันเนื่องจากความถดถอยที่จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น โดยสาเหตุของรูปแบบการออกแบบที่ล้าสมัยไป เมื่อเทียบกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดหรือมาตรฐานของอุตสาหกรรม รวมถึงการด้อยประสิทธิภาพการใช้งานอันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น

3) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมโดยพิจารณาจากผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยภายนอกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับทางกฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงในอุปสงค์อุปทานที่อาจจะเกี่ยวเนื่องส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

9 ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้าง

การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน
(Highest & Best Use)

9.1 จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีความเห็นว่า **การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังเอกสาร (ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน)** เป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

"**การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน**" หมายถึง ประเภทของการใช้ที่ดินที่มีความเป็นไปได้ และดีที่สุดที่สามารถให้ผลตอบแทนสูงสุดทั้งจากที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้นภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดทั้งทางด้านกฎหมายและสภาพทางกายภาพของที่ดิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

สภาวะตลาดภายใต้สถานการณ์โควิด-19

9.2 การระบาดใหญ่ของโควิด-19 และมาตรการในการแก้ไขปัญหายังคงส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ประเมินมูลค่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังเคลื่อนไหวได้ โดยมีปริมาณธุรกรรมและหลักฐานที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ในระดับที่มีหลักฐานทางการตลาดเพียงพอสำหรับใช้เป็นฐานของความคิดเห็นด้านมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นเพื่อให้ชัดเจนปราศจากข้อสงสัย การประเมินมูลค่าของเราจะไม่ถูกรายงานว่าอยู่ภายใต้ '*ความไม่แน่นอนในสาระสำคัญของการประเมินมูลค่า*' ตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บันทึกคำอธิบายนี้ได้รวมไว้เพื่อให้แน่ใจว่ามีความโปร่งใสและเพื่อให้ข้อมูลเชิงลึกเพิ่มเติมเกี่ยวกับบริบทของตลาดที่ถูกแสดงความเห็นในการประเมินมูลค่าไว้ ในการรับรู้ถึงศักยภาพสำหรับสภาวะตลาดที่จะเคลื่อนไหวอย่างรวดเร็วเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงในการควบคุมหรือการแพร่กระจายของโควิด-19 ในอนาคต ที่เน้นถึงความสำคัญของวันที่ประเมินมูลค่า

สมมติฐานและข้อกำหนดเบื้องต้นในการประเมินมูลค่า

9.3

1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ และผู้เช่า/ผู้ฝากเอกสารปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Tenancies / Document Deposition) ในสภาพที่ไม่มีปัญหาในทางกฎหมายหรือภาระผูกพันใดๆ เช่น คำสั่งห้ามโอน สัญญาเช่า การเข้าใช้ประโยชน์ภายในทรัพย์สินที่อาจมีข้อผูกพันในปัจจุบัน และสัญญาต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งทางตรงและทางอ้อม

2) ขนาดพื้นที่อาคาร บริษัทฯ ได้ทำการคำนวณจากแบบผังอาคาร ส่วนพื้นที่ชั้นเหล็กที่รับฝากกล่องเอกสาร ได้อ้างอิงตามแบบผังชั้นเหล็กจาก บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการประเมินมูลค่า ซึ่งมีการก่อสร้างติดตั้งแล้วเสร็จพร้อมให้บริการ

3) บริษัทฯ จะตั้งสมมติฐานว่าแบบแปลนพื้นและรายละเอียดอาคารที่ได้รับมีความถูกต้อง มีความชอบธรรมในการออกแบบทั้งในด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมทั้งในส่วนของงานระบบต่างๆ จากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ก่อสร้างได้ตามแบบแปลน

4) อาคารที่ทำการประเมินมูลค่า ได้พิจารณารวมส่วนของงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบอาคารที่สำคัญๆ ไว้แล้ว เช่น ระบบไฟฟ้าภายในอาคาร (ไฟฟ้าส่องสว่าง และไฟฟ้าใช้งาน) ระบบสุขาภิบาล ประเภทท่อน้ำดี ท่อน้ำทิ้งต่างๆ และอุปกรณ์ชั้นเหล็ก พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัย และลิฟท์ขนส่ง

5) บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าโดยมีสมมติฐานว่าทรัพย์สินสามารถเข้า-ออกโดยอาศัยซอยสุขสวัสดิ์ 76 และถนนภายในโครงการได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

6) สำหรับถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า (คลัง 2) ได้แก่ เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ มีบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ปัจจุบันยังไม่ได้มีการจดภาระจำยอมให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใด เนื่องจากผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นรายเดียวกัน ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่า โดยไม่มีปัญหาในเรื่องของทางเข้า-ออกแต่อย่างใด แต่หากมีการซื้อ-ขายหรือโอนทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ควรทำการจดภาระจำยอมเรื่องทางเข้า-ออกให้กับทรัพย์สินในภายหลังมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

7) บริษัทฯ จะพิจารณาอ้างอิงข้อมูลขีดความสามารถของความจุกล่องมาตรฐานตามแบบแปลนติดตั้งอุปกรณ์รับฝากกล่องเอกสารที่ได้รับแจ้งจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

8) บริษัทฯ ไม่พิจารณาในส่วนของรายได้จากการให้บริการอื่นๆ นอกเหนือจากการให้เช่าพื้นที่และรับฝากเอกสาร รวมถึงไม่พิจารณาอุปกรณ์เครื่องใช้ และยานพาหนะที่ใช้สร้างรายได้จากการให้บริการอื่นๆ

9) รายได้จากค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย โกดัง 36, 37, 38 และ 39 ให้ใช้จำนวนกล่องตามจำนวนกล่องมาตรฐานที่รับได้สูงสุด หรือประมาณ 460,440 กล่อง โดยปัจจุบันมีอัตราการครอบครองการใช้ประโยชน์รวมตามที่ได้รับแจ้งประมาณร้อยละ 99.46 และมีอัตราค่าบริการรับฝากกล่องเฉลี่ย (ช่วงเดือนมกราคม-ธันวาคม 2564) ประมาณ 6.13 บาทต่อกล่องต่อเดือน ทั้งนี้ทางบริษัทฯ จะใช้อัตราค่าบริการรับฝากกล่องเฉลี่ยประมาณ 6.20 บาทต่อกล่องต่อเดือน เนื่องจากอัตราค่าบริการรับฝากกล่องมีการปรับขึ้น-ลง อยู่ตลอดเวลาขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดและสภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศ

10) บริษัทฯ คำนึงถึงปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบกับการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นธุรกิจรับฝากเอกสารและคลังเอกสารให้เช่า ซึ่งโดยปกติแล้วต้องเผชิญกับปัจจัยต่างๆ มากมาย ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยภายในที่เกิดจากการบริหารจัดการ และความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายนอก ซึ่งอยู่เหนือการควบคุมของผู้ประกอบการ ซึ่งทั้งสองปัจจัยนี้ อาจจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจคลังสินค้า ทั้งในส่วนของรายรับ ผลกำไร สภาพคล่อง ผลประกอบการ

อย่างไรก็ตามนอกจากปัจจัยดังที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ก็อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่บริษัทไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือบริษัทเห็นว่าอาจจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อผลประกอบการหรือผลการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในขณะนี้ ดังนั้นผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับการดำเนินกิจการของทรัพย์สินนอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้ด้วย

- **ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ การเปลี่ยนแปลงระบบเศรษฐกิจโดยรวม หรือปัจจัยทางด้านมหภาคอื่น ๆ อาจมีผลต่อรายได้ในการดำเนินธุรกิจ**
  การดำเนินธุรกิจคลังเอกสารและคลังสินค้าให้เช่าประเภทนี้ มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ การเปลี่ยนแปลงระบบเศรษฐกิจโดยรวม หรือปัจจัยทางด้านมหภาคอื่นๆ ของประเทศ อาทิเช่น การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงทางด้านโครงสร้างประชากรหรือการโยกย้ายของชุมชน ที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการในการใช้บริการของคลังเอกสาร และคลังสินค้า และส่งผลให้จำนวนผู้ใช้บริการ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินของธุรกิจ

- **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมคลังเอกสาร**
  อาคารจะต้องซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงให้สามารถใช้งานได้อยู่เสมอ และสอดคล้องกับรูปแบบของผู้ใช้บริการ เพื่อส่งเสริมให้ผู้ใช้บริการหรือผู้เช่ารายใหม่เข้ามาใช้บริการหรือเช่าพื้นที่ และดำเนินการเพื่อให้มีความต้องการในการใช้บริการต่างๆ ภายในโครงการอย่างต่อเนื่อง สำหรับกรณีที่ต้องมีการปรับปรุงหรือบำรุงรักษาประจำปี หรือตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ หากแต่การตรวจสอบและซ่อมบำรุงใหญ่ การซ่อมแซมในกรณีที่อาคารเกิดความเสียหาย หรือปรับปรุงโครงสร้าง หรือเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของโครงการ รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ อาจมีค่าใช้จ่ายที่สูง อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ และรายได้จากการดำเนินงานที่อาจหายไปในช่วงเวลาปรับปรุงและซ่อมแซม

- **ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า**
  ในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ส่งผลกระทบถึงการชำระค่าเช่า การต่อสัญญาเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดสัญญา ส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของการดำเนินธุรกิจ

- **ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนรูปแบบ**
  ธุรกิจให้เช่าพื้นที่คลังเอกสารและรับฝากจัดเก็บเอกสาร อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง ที่เกี่ยวข้องกับความต้องการใช้บริการ ซึ่งมีผลต่อจำนวนผู้เช่าและผู้ที่มาใช้บริการ หากไม่สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรูปแบบการให้บริการ และจัดหาผู้ใช้บริการหรือผู้เช่ารายใหม่ให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบใหม่ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน
- **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**
  ผลประกอบการของการดำเนินธุรกิจอาจได้รับผลกระทบ จากสภาวะตลาดของคลังเอกสาร ในแบบเดียวกันหรือมีความคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ที่มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการคลังเอกสารและให้บริการหรือให้เช่าพื้นที่คลังเอกสาร การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความต้องการพื้นที่เช่าหรือการใช้บริการรับฝากเอกสาร การเพิ่มขึ้นของปริมาณพื้นที่เช่าหรือพื้นที่รับฝากเอกสาร การที่มีจำนวนคลังเอกสารเพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้อุปทานของพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการเพิ่มขึ้นตามไปด้วย
- **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม**
  ถึงแม้ว่าคลังเอกสาร จะมีการก่อสร้าง ดำเนินการและการบำรุงรักษาเพื่อให้สามารถรองรับกับเหตุการณ์บางอย่างที่อาจทำให้อาคารเกิดความเสียหายได้ หากแต่อาคารไม่สามารถรองรับต่อภยันตรายที่อาจเกิดขึ้นได้ทุกกรณี อาทิเช่น ภัยร้ายแรงตามธรรมชาติ เหตุการณ์ร้ายแรงอื่นๆ อุบัติเหตุร้ายแรง อัคคีภัย การก่อการร้ายหรือเหตุการณ์ในทำนองเดียวกันที่ไม่สามารถควบคุมได้

11) ความเห็นเกี่ยวกับศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน จากการสำรวจทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งมีลักษณะการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันเป็นคลังเอกสารให้เช่า ดำเนินกิจการโดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ให้บริการรับฝากจัดเก็บและดูแลเอกสารพร้อมให้บริการรับ-ส่งเอกสารที่ต้องการใช้ และมีระบบควบคุมเอกสารอย่างดี ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี และเอื้อต่อการหาผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการ ซึ่งถือว่ามีศักยภาพที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยสามารถสรุปปัจจัยที่สำคัญได้ดังนี้

ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งดี การคมนาคมขนส่งสะดวกใกล้กับถนนกาญจนาภิเษก ด้านใต้ เชื่อมต่อกับโครงการข่ายถนนสายหลัก เช่น ถนนพระราม 2, ถนนสุขสวัสดิ์, ถนนราษฎร์บูรณะ และถนนเจริญนคร เป็นต้น ถึงแม้ว่าทางเข้า-ออกคลังสินค้า (ซอยสุขสวัสดิ์ 76) ซึ่งเป็นทั้งสาธารณประโยชน์และส่วนบุคคล (บางช่วงโดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในรายงาน) จะมีความกว้างของผิวจารจรเพียง 6 เมตร อาจจะมีปัญหาเกี่ยวกับการขนส่งบ้างก็ตาม

กลุ่มลูกค้าปัจจุบันประกอบด้วยผู้ใช้บริการหลากหลาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทเอกชนรายใหญ่ มีความน่าเชื่อถือสูง และที่สำคัญปัจจุบันมีผู้ใช้บริการแล้วประมาณ 85%-95% (บางส่วน) แต่เนื่องจากภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแล้ว ทรัพย์สินดังกล่าวจะถูกบริหารงานโดย บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) - (ผู้เช่า) ซึ่งจะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย “กองทรัสต์”(ผู้ให้เช่า) โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนวรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของกองทรัสต์ และหากสิ้นสุดสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ทางบริษัทฯ จะพิจารณาว่าผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารธุรกิจเอง ดังนั้นในช่วงแรกหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า อาจมีผู้ใช้บริการหรือผู้เช่าลดลงแล้วเริ่มมีอัตราเพิ่มขึ้นในปีต่อๆไป

อย่างไรก็ตามศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ควรคำนึงการบริหารจัดการการให้บริการ การทำการตลาด คู่แข่งทางธุรกิจ เช่น บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด, บริษัท โปรเฟสชั่นแนล ไฟล์ลิ่ง เซอร์วิส จำกัด, บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด และ บริษัท ไอออน เมาน์เทน (ประเทศไทย) จำกัด ฯลฯ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการไม่ทางตรงหรือทางอ้อมของทรัพย์สิน

10 การประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ บริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด - Discounted Cash Flow (DCF) model.

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

10.1 การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 13 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมด มีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผนวกกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้

ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลาได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคต และรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประมาณการกระแสเงินสดนั้น บริษัทฯ ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สิน เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน ซึ่งรวมค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย บัญชี การเงินและค่าใช้จ่ายทางการตลาด โดยหักออกจากปีที่มีการโอนทรัพย์สินนั้น

<u>Terminal Value</u>

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่า ทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 12 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 13 บริษัทฯ ใช้อัตราผลตอบแทนสำหรับคำนวณ Terminal Value ที่ร้อยละ 8.0 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในทรัพย์สินในตลาดโดยทั่วไป

<u>อัตราคิดลด</u>

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 12 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.01 (วันที่ประเมิน) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทโกดัง-คลังสินค้า ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 9 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 8.01 ถึงร้อยละ 12.01 บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 9.75% เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน

สมมติฐานและความเห็นเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

1) บริษัทฯ พิจารณาประเมินเฉพาะที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร ซึ่งตั้งอยู่เพียงส่วนหนึ่งของโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า (คลัง 2) ประกอบด้วย คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39 รวมจำนวน 4 อาคาร ซึ่งจะพิจารณารวมมูลค่าเข้าด้วยกัน เนื่องจากมีรูปแบบธุรกิจ การบริหารและการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงต่อเนื่องกัน
2) บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าจากรายได้ค่าเช่าทรัพย์สิน ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า รวมถึงความสามารถในการสร้างรายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร หลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ซึ่งได้รับจากค่าธรรมเนียมฝากกล่อง และรายได้จากค่าบริการอื่นๆ โดยข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการรายได้-รายจ่าย จะพิจารณาอ้างอิงตามสถิติและข้อมูลในอดีตที่ได้รับ และประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงาน สำหรับการปรับเพิ่มของอัตราค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ จะพิจารณาที่ 2% ต่อปี ซึ่งพิจารณาเป็นค่าเฉลี่ยตลอดระยะเวลา
3) ประมาณการรายได้ ประกอบด้วย
   - รายได้จากการให้เช่าตามสัญญาเช่า มีระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มจากวันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนคือ 1 ธันวาคม 2565

- รายได้จากค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วย โกดัง 36, 37, 38 และ 39 ให้ใช้จำนวนความจุกล่องตามจำนวนกล่องมาตรฐานที่รับได้สูงสุด หรือประมาณ 460,440 กล่อง โดยปัจจุบันมีอัตราการครอบครองการใช้ประโยชน์รวม ตามที่ได้รับแจ้งประมาณร้อยละ 99.46 (ไม่รวมจำนวนกล่องส่วนเพิ่มที่นำไปฝากในพื้นที่คลังต่างๆ) และมีอัตราค่าบริการรับฝากกล่องเฉลี่ยประมาณ 6.13 บาทต่อกล่องต่อเดือน

4) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย เงินเดือนและสวัสดิการ ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร
5) ค่าบริหารจัดการและดำเนินการ ประกอบด้วย เงินเดือนและโบนัส ตั้งแต่กรรมการถึงเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ปีละ 4,000,000.-บาท และค่าเช่าสำนักงานรวมถึงค่าใช้จ่ายสำนักงาน ปีละ 3,000,000.-บาท รวมเป็นเงินเริ่มต้น 7,000,000.- บาท และคำนวณตามสัดส่วนสำหรับปีแรก และปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกๆปี
6) ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร กำหนดที่ 15% ของรายได้ทั้งหมด
7) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร กำหนดที่ 2% ของรายได้ทั้งหมด
8) กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน คิดที่ 3.5% ของรายได้ทั้งหมด
9) ค่าประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน กำหนดที่ 0.12% ของต้นทุนทดแทนใหม่ ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่รวมฐานรากของอาคาร หรือประมาณร้อยละ 90 ของต้นทุนทดแทนใหม่ บวกด้วยต้นทุนค่าอุปกรณ์คลังเอกสาร โดยคำนวณตามสัดส่วนสำหรับปีแรก ทั้งนี้ค่าประกันความเสี่ยงภัยดังกล่าว ได้ครอบคลุมถึงการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกด้วย
10) ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก กำหนดที่ 0.075% ของรายได้ทั้งหมด
11) ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย บัญชีการเงินร้อยละ 1.5 และค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 2.0 รวมเป็นร้อยละ 3.5 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน
12) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ณ ปีปัจจุบัน และหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุของแต่ละอาคารนั้นๆ แล้วนำมาคำนวณภาษีตามฐานภาษีของราคาประเมินทุนทรัพย์รวมที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบันการเรียกเก็บภาษี อ้างอิงตามตารางด้านล่างนี้ โดยให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.7 ของฐานภาษี

อัตราภาษี (ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม)		
มูลค่าทรัพย์สิน	**อัตราภาษี**	**ภาษีที่ต้องจ่าย (ต่อปี)**
ไม่เกิน 50,000,000	0.3%	ไม่เกิน 150,000 บาท
50-200 ล้านบาท	0.4%	ไม่เกิน 800,000 บาท
200-1,000 ล้านบาท	0.5%	ไม่เกิน 5,000,000 บาท
1,000-5,000 ล้านบาท	0.6%	ไม่เกิน 30,000,000 บาท
เกิน 5,000 ล้านบาท	0.7%	35,000,000 บาทขึ้นไป

<u>หมายเหตุ</u>: ทางบริษัทฯ จะสมมติฐานปรับราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 4 ปีเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ โดยจะเริ่มปรับในปี พ.ศ. 2566 เป็นต้นไป

สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้ :-

รายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร (ค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DISCOUNTED CASH FLOW METHOD)						
ช่วงระยะเวลา	***จำนวนวัน***	**กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน**	***ค่าปรับปรุงอาคาร***	***ค่าใช้จ่ายในการขาย***	**กระแสเงินสดสุทธิ**	
					วันที่ประเมินมูลค่า	**วันที่เข้าลงทุนฯ**
ปีที่ 1 วันที่ประเมินมูลค่า	227	11,012,963			10,393,837	-
ปีที่ 1 วันที่เข้าลงทุนฯ	365	17,500,000			15,048,916	15,945,330
ปีที่ 2	365	17,500,000			13,711,997	14,528,775
ปีที่ 3	366	17,500,000			12,493,846	13,238,064
ปีที่ 4	365	18,000,000			11,709,170	12,406,646
ปีที่ 5	365	18,000,000			10,668,947	11,304,461
ปีที่ 6	365	18,000,000			9,721,136	10,300,192
ปีที่ 7	366	18,500,000			9,103,570	9,645,839
ปีที่ 8	365	18,500,000			8,294,824	8,788,920
ปีที่ 9	365	18,500,000			7,557,927	8,008,127
ปีที่ 10	365	19,000,000			7,072,615	7,493,907
ปีที่ 11	366	17,473,323			5,926,488	6,279,509
ปีที่ 12	365	19,483,152		-9,425,175	86,330,452	91,472,871
การคำนวณ Terminal Value			**อัตราคิดลด**			9.75%
ปีที่ 13		21,543,258	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)		208,033,725	209,412,642
Capitalised @	8.00%	269,290,726	**หรือประมาณ**		**208,000,000**	**209,400,000**
			บาท/ตารางเมตร		29,714	29,914

ประมาณการกระแสเงินสด

รายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร (ค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร)																
ปีที่			-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			ช่วงระยะเวลาตลาดปกติก่อนเริ่มสัญญาเช่า	**ช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่า**										**ช่วงระยะเวลาตลาดปกติหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า**		
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ			**ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ**													
1) ประมาณการรายได้			**วันที่ประเมินมูลค่า**	**วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน**												
เริ่มต้นวันที่ประเมิน / เริ่มต้นรอบปีของสัญญา			18/4/2565	1/12/2565	1/12/2566	1/12/2567	1/12/2568	1/12/2569	1/12/2570	1/12/2571	1/12/2572	1/12/2573	1/12/2574	1/12/2575	1/12/2576	1/12/2577
วันครบรอบปีของสัญญา			30/11/2565	30/11/2566	30/11/2567	30/11/2568	30/11/2569	30/11/2570	30/11/2571	30/11/2572	30/11/2573	30/11/2574	30/11/2575	30/11/2576	30/11/2577	30/11/2578
จำนวนวัน			227	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365
จำนวนเดือน			7.46	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
1) ประมาณการรายได้																
1.1) **รายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร**																
- รายได้จากค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร																
คลังเอกสาร 36, 37, 38 และ 39																
พื้นที่คลังเอกสาร จำนวน 4 หลัง (ตารางเมตร)	7,000	ณ วันที่ประเมิน														
จำนวนเดือนหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า																
จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐาน (กล่อง)	460,440	ณ วันที่ประเมิน	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440
การครอบครองการใช้ประโยชน์รวม (%)	99.46%	ณ สิ้น เดือน ธันวาคม 2564	90%											80%	85%	90%
จำนวนกล่องขนาดมาตรฐานที่รับฝาก (กล่อง)	457,940	ณ สิ้น เดือน ธันวาคม 2564	414,396											368,352	391,374	414,396
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ			0.0%	1.2%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
อัตราค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท/กล่อง/เดือน)	6.13	ณ สิ้น เดือน ธันวาคม 2564	6.20	6.28	6.40	6.53	6.66	6.79	6.93	7.07	7.21	7.35	7.50	7.65	7.80	7.96
รวมรายได้ค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร (บาท)			19,174,387	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,822,544	36,655,182	39,587,597
รายได้อื่น ๆ	2.0%	ของรายได้จากค่าฝากกล่องเอกสาร	383,488	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	676,451	733,104	791,752
รวมรายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร (บาท)			19,557,874	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,498,995	37,388,286	40,379,349
1.2) **รายได้จากธุรกิจพื้นที่เช่าคลังเอกสารพร้อมอุปกรณ์**																
1.2.1 รายได้จากค่าเช่าพื้นที่																
คลังเอกสาร 36, 37, 38 และ 39																
พื้นที่เช่าอาคาร	7,000.0	ตรม.	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0
พื้นที่ชั้นเหล็ก		ตรม.														
ค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่า (ต่อเดือน)			-	1,458,333	1,458,333	1,458,333	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,541,667	1,541,667	1,541,667	1,583,333			
อัตราการครอบครอง/เข้าใช้พื้นที่ - ตามสัญญา				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%			
รวมค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่า (ต่อปี)			-	17,500,000	17,500,000	17,500,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	19,000,000			
รวมรายได้ตามประสิทธิภาพ (Effective Gross Income)			19,557,874	17,500,000	17,500,000	17,500,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	19,000,000	34,498,995	37,388,286	40,379,349
รวมรายได้ทั้งหมด (บาท)			19,557,874	17,500,000	17,500,000	17,500,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	19,000,000	34,498,995	37,388,286	40,379,349
2) **ค่าใช้จ่ายในบริหารจัดการและดำเนินการ**																
ค่าบริหารจัดการและดำเนินการ	7,000,000	บาท/ปี	4,353,425	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,582,934	9,870,422	10,166,534
(ปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี)																
ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร	15.0%	ของรายได้ทั้งหมด	2,933,681	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,174,849	5,608,243	6,056,902
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2.0%	ของรายได้ทั้งหมด	391,157	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	689,980	747,766	807,587
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (บาท)			7,678,263	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,447,763	16,226,430	17,031,024
%			39.26%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	44.78%	43.40%	42.18%
รวมรายได้จากการดำเนินการ (บาท)			11,879,611	17,500,000	17,500,000	17,500,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	19,000,000	19,051,232	21,161,856	23,348,325
3) **ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ**																
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			96,048	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	194,854	192,357	211,790
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน	3.5%	ของรายได้ทั้งหมด	684,526	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,207,465	1,308,590	1,413,277
ค่าประกันภัย	0.12%	ของมูลค่าอาคารและอุปกรณ์	76,951	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	149,716	149,716	149,716
ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	0.075%	ของรายได้ทั้งหมด	9,123	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,874	28,041	30,285
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ			866,648	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,577,909	1,678,704	1,805,067
4) **รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน**			11,012,963	17,500,000	17,500,000	17,500,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	19,000,000	17,473,323	19,483,152	21,543,258
% NOP			56.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	50.6%	52.1%	53.4%

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) - สำหรับตรวจสอบผลเท่านั้น

ที่ดิน โดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) 10.2

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ดังแสดงรายละเอียดแนบท้ายรายงาน พบว่า ที่ดินว่างเปล่าติดซอยสุขสวัสดิ์และซอยย่อยต่างๆ มีระดับราคาเสนอขาย ประมาณ 23,476 - 80,000.- บาทต่อตารางวา สำหรับข้อมูลที่สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้ประกอบด้วย **ข้อมูลตลาดแปลงที่** 3, 8 **และ** 9

- ข้อมูลตลาดแปลงที่ 3 มีเนื้อที่ประมาณ 1,179.00 ตารางวา มีราคาเสนอประมาณ 29,262.- บาทต่อตารางวา มีทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน
- ข้อมูลตลาดแปลงที่ 8 มีเนื้อที่ประมาณ 847.00 ตารางวา มีราคาเสนอขายประมาณ 32,500.- บาทต่อตารางวา มีทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน
- ข้อมูลตลาดแปลงที่ 9 มีเนื้อที่ประมาณ 3,748.50 ตารางวา มีราคาเสนอขายประมาณ 23,476.- บาทต่อตารางวา มีทำเลที่ตั้งและรูปแปลงที่ดินด้อยกว่าทรัพย์สิน

เมื่อพิจารณาถึงข้อมูลดังกล่าวข้างต้น โดยทำการเปรียบเทียบตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน ลักษณะรูปแปลง สภาพการปรับถมและศักยภาพในการพัฒนา เป็นต้น ตลอดจนพิจารณาถึงสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว บริษัทฯ สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้ :-

รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	3	8	9	
ทำเล/ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	ติดซอยบัญชา	ติดถนนโยธาธิการสมุทรปราการ 3018	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 76
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	574.00	847.00	3,748.50	1,768.90
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายสามเหลี่ยม	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร)	18.00	94.00	78.00	100.00
ระดับที่ดิน (เมตร)	0.20	0.00	0.00	0.00
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/คลังสินค้า
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	30,487	32,500	23,476	
ราคาต่อรองเบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	25,000	30,000	20,000	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-		
ปรับส่วนต่างของค่าปรับปรุงถมดิน (บาท/ตารางวา)	-300	-	-	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	**24,700**	**30,000**	**20,000**	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	3	%	8	%	9
ทำเลที่ตั้ง ทางเข้า-ออกและสภาพแวดล้อม	10%	2,470	(10)%	(3,000)	10%	2,000
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
ขนาดที่ดิน	(5)%	(1,235)	(3)%	(900)	5%	1,000
รูปแปลงที่ดิน	3%	741	5%	1,500	10%	2,000
หน้ากว้างที่ดิน	2%	494	(2)%	(600)	10%	2,000
ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
ถนนผ่านหน้า	%		%		%	
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	%		%		%	
ข้อกำหนด(ผังเมือง) /กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		%		%	
รวม	**10%**	**2,470**	**(10)%**	**(3,000)**	**35%**	**7,000**
ราคาที่ได้จากการปรับแก้	**27,170**		**27,000**		**27,000**	

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	ค่าสมบูรณ์	Proportion (1)	Inverse Proportion	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
3	27,170	4,940	0.2754	3.6316	0.3954	10,743
8	27,000	6,000	0.3344	2.9900	0.3256	8,790
9	27,000	7,000	0.3902	2.5629	0.2790	7,534
รวม	**81,170**	**17,940**	**1.0000**	**9.1844**	**1.0000**	**27,067**
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						**27,000**

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ปรับแก้แล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ มีความเห็นว่า ที่ดินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมดังนี้ :-

ที่ดิน - คลังเอกสารหมายเลข 36-39 (คลัง 2)
เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 4 ไร่ 1 งาน 68.90 ตารางวา

หรือ 1,768.90 ตารางวา	**@**	**27,000 บาท**	**:**	**47,760,300**	**บาท**
หรือประมาณ				**47,800,000**	**บาท**

อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยวิธีคิดต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) 10.3

รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง

(รวมงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานตกแต่งภายใน และระบบอาคาร)

ลำดับ	รายละเอียดอุปกรณ์คลังเอกสาร	พื้นที่ใช้สอย	หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตรม.)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม/สภาพ (%)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
1)	- คลังสินค้าหมายเลข 36	1,750.00	ตรม.	10,500	18,375,000	29	70%	5,512,500
2)	- คลังสินค้าหมายเลข 37	1,750.00	ตรม.	10,500	18,375,000	29	70%	5,512,500
3)	- คลังสินค้าหมายเลข 38	1,750.00	ตรม.	10,500	18,375,000	29	70%	5,512,500
4)	- คลังสินค้าหมายเลข 39	1,750.00	ตรม.	10,500	18,375,000	29	70%	5,512,500
	รวมต้นทุนอาคารสิ่งปลูกสร้าง				**73,500,000**			**22,050,000**

อุปกรณ์รับฝากเอกสาร- โดยวิธีคิดต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) 10.4

ลำดับ	รายละเอียดอุปกรณ์คลังเอกสาร	พื้นที่ใช้สอย	หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตรม.)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม/สภาพ (%)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
1)	<u>อุปกรณ์ (คลังเอกสารหมายเลข 36)</u> พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 2 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm	2,100.00	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	6,720,000	8	40%	4,032,000
2)	<u>อุปกรณ์ (คลังเอกสารหมายเลข 37)</u> พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 3 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และลิฟต์บรรทุกสินค้า	3,150.00	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	10,080,000	6	30%	7,056,000
3)	<u>อุปกรณ์ (คลังเอกสารหมายเลข 38)</u> พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 3 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm	3,150.00	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	10,080,000	7	35%	6,552,000
4)	<u>อุปกรณ์ (คลังเอกสารหมายเลข 39)</u> พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 3 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และลิฟต์บรรทุกสินค้า	3,150.00	ตรม.	1 ชุด (เหมารวม)	10,080,000	8	40%	6,048,000
	รวมมูลค่าอุปกรณ์ทั้งหมดตามสภาพปัจจุบัน				**36,960,000**			**23,688,000**

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

10.5 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าตลาด เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ ซึ่งมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมดังนี้:-

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน		
มูลค่าตลาดของทรัพย์สินพร้อมอุปกรณ์รับฝากกล่องเอกสารตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies)		
		(บาท)
10.5.1	**มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้ ณ วันที่ 18 เมษายน 2565 (วันที่ประเมินมูลค่า)**	208,000,000
10.5.2	**มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 (วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน)**	209,400,000

การวิเคราะห์ผลการประเมินมูลค่า

10.6

การวิเคราะห์ผลการประเมินมูลค่าต่อหน่วย	**มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)**	**มูลค่าทดแทนสุทธิ (บาท)**
- **ที่ดิน (มูลค่าตลาด)**	47,760,300	47,760,300
- **อาคารสิ่งปลูกสร้าง**	73,500,000	22,050,000
- **อุปกรณ์รับฝากเอกสาร**	36,960,000	23,688,000
รวมมูลค่าจากวิธีคิดต้นทุน	158,220,300	93,498,300
หรือประมาณ	158,200,000	93,500,000

11 รับรองผลการประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาด
(Market Value)

11.1 จากการพิจารณาถึงปัจจัย และสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และรายละเอียดของทรัพย์สิน ประกอบกับรายละเอียดของข้อมูลตลาด และสรุปผลการประเมินมูลค่าข้างต้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นดังนี้ :-

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินพร้อมอุปกรณ์รับฝากกล่องเอกสารตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies)	
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ **18 เมษายน พ.ศ. 2565 (วันที่ประเมินมูลค่า)**	**มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่** **1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 (วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน)**
208,000,000 **(สองร้อยแปดล้านบาทถ้วน)**	209,400,000 **(สองร้อยเก้าล้านสี่แสนบาทถ้วน)**

กระทำการแทนในนามบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายนภา พุทธานุ
ผู้อำนวยการ - ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.301

ผู้ตรวจสอบรายงาน : **นายชาญณรงค์ พลพืช**
ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : **นายศุภกร รัตนดิเรก**

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - คลังเอกสาร

ข้อมูลตลาดแปลงที	1		2		3	
รายชื่อบริษัท	**บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด**		**บริษัท โปรเฟสชั่นแนล ไฟล์ลิ่ง เซอร์วิส จำกัด**		**บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด**	
สถานที่ตั้ง/ที่ติดต่อ	เลขที่ 11/1 หมู่ 1 ถ.พิมพา-แสนภูดาษ อ. บ้านโพธิ์ จ. ฉะเชิงเทรา โทร. 0-2871-4558 โทรสาร 0-2871-4645		เลขที่ 19/3 หมู่ 7 ถ.บางนา-ตราด กม.17 ต.บางโฉลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ โทร. 0-2740-5020-2 โทรสาร 0-2740-5795		เลขที่ 4 ถนนสามวา เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร โทร.0-2710-4050 โทรสาร 0-2710-4055	
ค่าจัดเก็บเอกสารรายเดือน	**หน่วย**	**บาท**	**หน่วย**	**บาท**	**หน่วย**	**บาท**
- กล่องเอกสาร (ขนาดมาตรฐาน)	ขั้นต่ำ 100 กล่อง/บาท/เดือน	13.00	ต่ำกว่า 100 กล่อง/บาท/เดือน	900.00	ค่าบริการขั้นต่ำ 1,000 บาท/เดือน	1,000.00
	เกิน 100 กล่องๆละ/บาท//เดือน	10.00	เกิน 100 กล่องๆละ/บาท//เดือน	9.00	บาท/กล่อง/เดือน	9.00
(กล่องขนาดมาตรฐาน)	(12"x16"x11")		(12.5"x16.5"x10.75")		(12"x16"x11")	
- หลอดบรรจุพิมพ์เขียว (บาท/หลอด/เดือน)	บาท/หลอด/เดือน	10.00	บาท/หลอด/เดือน	10.00	บาท/หลอด/เดือน	N/A
สื่อคอมพิวเตอร์						
- กล่องมาตรฐาน	บาท/กล่อง/เดือน	400.00	บาท/กล่อง/เดือน	N/A	บาท/กล่อง/เดือน	N/A
- ระดับชิ้น	บาท/ชิ้น/เดือน	25.00	บาท/ชิ้น/เดือน	N/A	บาท/ชิ้น/เดือน	N/A
ค่าเช่าเหมาพื้นที่	ต่อพื้นที่	1,000.00	ต่อพื้นที่	N/A	ต่อพื้นที่	N/A
กล่องเอกสารและวัสดุอื่นๆ						
- กล่องเอกสารขนาดมาตรฐาน	บาท/กล่อง	32.50	บาท/กล่อง	35.00	บาท/กล่อง	35.00
- หลอดบรรจุพิมพ์เขียว	บาท/หลอด	60.00	บาท/หลอด	50.00	บาท/หลอด	N/A
- ถุงบรรจุเอกสาร	บาท/ถุง	5.00	บาท/ถุง	N/A	บาท/ถุง	N/A
- แผ่นเทปเฉพาะเอกสารลับ	บาท/ชิ้น	5.00	บาท/ชิ้น	N/A	บาท/ชิ้น	N/A
- กล่องบรรจุสื่อคอมพิวเตอร์	บาท/กล่อง	400.00	บาท/กล่อง	N/A	บาท/กล่อง	N/A
1) การจัดทำดัชนี						
- ทางเลือก 1 (คีย์ข้อมูล)	บาท/ดัชนี	10.00	บาท/ดัชนี	10.00	บาท/ดัชนี	N/A
- ทางเลือก 2 (Alternate ID, Listing & Key in)	บาท/ดัชนี	20.00	บาท/ดัชนี	N/A	บาท/ดัชนี	N/A
2) ค่าหยิบเอกสาร						
- กล่องเอกสาร	บาท/กล่อง	10.00	บาท/กล่อง	N/A	บาท/กล่อง	10
- แฟ้ม	บาท/แฟ้ม	10.00	บาท/แฟ้ม	N/A	บาท/แฟ้ม	N/A
- หลอดบรรจุพิมพ์เขียว	บาท/หลอด	5.00	บาท/หลอด	N/A	บาท/หลอด	N/A
- สื่อคอมพิวเตอร์	บาท/ชิ้น/กล่อง	10.00	บาท/ชิ้น/กล่อง	N/A	บาท/ชิ้น/กล่อง	N/A
3) ค่าส่งเอกสารทางโทรสาร	บาท/หน้า	15.00	บาท/หน้า	N/A	บาท/หน้า	1-10 หน้า หน้าแรก 50 บาท หน้าต่อไป@ 5 บาท
4) ค่าถ่ายเอกสาร	บาท/หน้า	5.00	บาท/หน้า	N/A	บาท/หน้า	N/A
5) ค่าทำลายเอกสาร						
- เอกสาร	บาท/กล่อง	10.00	บาท/กล่อง	N/A	บาท/กล่อง	ไม่คิดค่าทำลาย
- สื่อคอมพิวเตอร์	บาท/ชิ้น	50.00	บาท/ชิ้น	N/A	บาท/ชิ้น	N/A
อัตราค่าจัดส่งเอกสาร (ระดับเอกสาร)						
- ค่าบริการจัดส่งในวันรุ่งขึ้น	บาท/กล่อง	25.00	บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง)	250.00	บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง)	350.00
- ค่าบริการจัดส่งแบบเร่งด่วน	บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง)	1,000.00	บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง)	500.00	บาท/เที่ยว (ไม่เกิน 20 กล่อง)	650.00

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 1

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 76/1
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	:	สีม่วง “ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า”
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 6 ไร่ 93 ตารางวา (2,493 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างประมาณ 120 เมตร แต่ติดซอยด้านหน้าประมาณ 6 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว แต่อยู่ต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	ประมาณ 30,000.- บาทต่อตารางวา
วันที่เสนอขาย	:	มีนาคม 2565
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 06-4964-5653, 09-7232-8789 คุณพัชศิณีย์

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 2

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	:	สีม่วง “ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า”
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 1 ไร่ (400 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมจตุรัส มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับสูงเสมอถนนด้านหน้า
ราคาเสนอขาย	:	ประมาณ 80,000.- บาทต่อตารางวา
วันที่เสนอขาย	:	มีนาคม 2565
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 06-3464-3298 คุณฉัฐ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 3

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดสุขสวัสดิ์ 78 ซอย 19
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 5 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	:	สีม่วง “ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า”
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 74 ตารางวา (574 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 18 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 120 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับสูงกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	ประมาณ 17,500,000.- บาท (หรือประมาณ 30,487.- บาทต่อตารางวา)
วันที่เสนอขาย	:	มีนาคม 2565
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 08-2161-7248

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 4

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 18
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 5 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	:	สีม่วง “ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า”
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 200 ตารางวา
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 36 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 22.50 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	ประมาณ 5,000,000.- บาท (หรือประมาณ 25,000.- บาทต่อตารางวา)
วันที่เสนอขาย	:	มีนาคม 2565
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 08-9450-9646 (คุณอดิเทพ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 5

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 14
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 5 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	:	สีม่วง “ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า”
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 102 ตารางวา
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 15 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 27 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.30 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	ประมาณ 4,700,000.- บาท (หรือประมาณ 46,078.- บาทต่อตารางวา)
วันที่เสนอขาย	:	มีนาคม 2565
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 08-7010-6794 (คุณเขียว)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 6

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 1
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 5 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	:	สีม่วง “ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า”
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 382 ตารางวา
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงสี่เหลี่ยมคางหมู มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 40 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 50 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอระดับถนนด้านหน้า
ราคาเสนอขาย	:	ประมาณ 19,100,000.- บาท (หรือประมาณ 50,000.- บาทต่อตารางวา)
วันที่เสนอขาย	:	มีนาคม 2565
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 08-6522-1991

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 7

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 74
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	:	สีม่วง “ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า”
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 10 ไร่ 1 งาน 87 ตารางวา (4,187 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 96 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 115 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว แต่มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	ประมาณ 166,400,000.- บาท (หรือประมาณ 39,750.- บาทต่อตารางวา)
วันที่เสนอขาย	:	มีนาคม 2565
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 08-7449-5653 (คุณนวล)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 8

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดซอยบัญชา
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
พื้นที่ตามผังเมือง	:	สีม่วง “ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า”
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 2 ไร่ 47 ตารางวา (847 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 94 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับเสมอถนนด้านหน้า
ราคาเสนอขาย	:	ประมาณ 32,500.- บาทต่อตารางวา (เดิมเสนอขาย 33,750.- บาทต่อตารางวา)
วันที่เสนอขาย	:	มีนาคม 2565
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 08-1666-5551 (คุณวิชาญ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า (ต่อ)

ข้อมูลตลาดแปลงที่ 9

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดถนนโยธาธิการ สมุทรปราการ 3018
ถนนด้านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา และระบบโทรศัพท์
พื้นที่ตามผังเมือง	:	สีม่วง “ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า”
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 48.5 ตารางวา (3,748.5 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปคล้ายเหลี่ยมสามเหลี่ยม มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 78 เมตร และมีด้านหลังติดคลองส่วยประมาณ 280 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับเสมอถนนด้านหน้า
ราคาเสนอขาย	:	ประมาณ 88,000,000.- บาทต่อตารางวา (23,476.- บาทต่อตารางวา)
วันที่เสนอขาย	:	มีนาคม 2565
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 06-4419-3695 (คุณท๊อป)

ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อกำหนดมาตรฐานนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือตกลงการว่าจ้าง ข้อกำหนดในการให้บริการมาตรฐานต่อไปนี้มีผลบังคับใช้กับการประเมินมูลค่าทั้งหมดที่ดำเนินการโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ") เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นอย่างอื่น ที่มีการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรและระบุไว้ในเนื้อหาหลักของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1 คำจำกัดความ

1.1 "ข้อกำหนด" หมายถึงข้อกำหนดของธุรกิจที่กำหนดไว้ในข้อตกลงนี้และรวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดไว้หรืออ้างถึงในหนังสือตกลงการว่าจ้าง ข้อกำหนดมาตรฐานนี้ มีผลบังคับใช้กับบริการทั้งหมดที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย และไม่สามารถเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้ เว้นแต่จะตกลงกันและลงนามเป็นลายลักษณ์อักษรโดยท่านและบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

1.2 "ลูกค้า" (ต่อไปนี้ให้หมายถึง "ท่าน") หมายถึงบุคคล บริษัท องค์กร หรือนิติบุคคลอื่นๆ ที่มีชื่ออยู่ในหนังสือตกลงการว่าจ้างของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่ยอมรับคำสั่งให้ดำเนินงานกับบุคคล บริษัท องค์กร หรือนิติบุคคลอื่นใด และจะไม่ใช้ข้อกำหนดมาตรฐานนี้ เว้นแต่ว่าได้มีการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรในการทำหน้าที่ให้กับองค์กรนั้นๆ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธที่จะดำเนินงานกับองค์กรนั้นๆ จนกว่า (ถ้าหากมี) จะดำเนินการตรวจสอบสถานะทางการเงินเพื่อป้องกันการฟอกเงินและภาระความเสี่ยง ในกรณีที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับคำสั่งให้ดำเนินการในกรณีเช่นนั้น ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการขอและได้รับหนังสือการค้ำประกันจากบริษัทแม่ของท่าน สำหรับค่าบริการของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ก่อนที่จะรับงาน

1.3 "บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ" หมายถึง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

1.4 "หนังสือตกลงการว่าจ้าง" หมายถึงหนังสือเสนอราคาหรือใบเสนอราคาที่ส่งถึงท่านพร้อมกับข้อกำหนดเหล่านี้ ในกรณีที่มีข้อขัดแย้งใดๆ ระหว่างข้อกำหนดมาตรฐานที่ระบุไว้ในข้อตกลงนี้กับหนังสือตกลงการว่าจ้าง ข้อกำหนดในหนังสือตกลงการว่าจ้าง จะมีผลบังคับใช้

1.5 "บริการ" หมายถึงบริการเฉพาะที่กำหนดไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง และบริการอื่นๆ ที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร

2 ค่าบริการ

2.1 ลูกค้าจะชำระค่าบริการให้แก่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง นอกจากนี้ลูกค้าจะใช้คืนเงินให้แก่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงตามสมควรทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้น เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.2 ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการคิดดอกเบี้ยจากค่าธรรมเนียมที่ค้างชำระ 30 วันหลังจากวันที่ในใบแจ้งหนี้ในอัตรา 1.25% ต่อเดือนนับจากวันที่ในใบแจ้งหนี้จนกว่าจะชำระเงิน หากทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ พบว่าจำเป็นต้องใช้ตัวแทนทางกฎหมายหรือตัวแทนเรียกเก็บเงินเพื่อเรียกคืนเงินที่ต้องชำระ ท่านจะต้องชำระค่าใช้จ่ายและการเบิกจ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้น

2.3 ในกรณีก่อนที่จะสรุปผลการประเมินค่า: -

(ก) หากท่านยุติการว่าจ้างนี้ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการยกเลิก หรือ

(ข) หากท่านชะลอการว่าจ้างมากกว่า 1 เดือนหรือปรับเปลี่ยนขอบเขตการทำงานอย่างมีนัยสำคัญหลังจากตกลงว่าจ้าง ส่งผลให้มีงานเพิ่มจากเดิมไม่ว่าจะเป็นส่วนใดก็ตาม ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะคิดค่าบริการเพิ่มเติม

และในแต่ละกรณีค่าบริการดังกล่าวจะถูกคำนวณบนพื้นฐานของเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมที่เกิดขึ้นหรือจำนวนเงินที่ระบุไว้ในหนังสือตกลงการว่าจ้าง

3 ใบแจ้งหนี้และการชำระเงิน

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะออกใบแจ้งหนี้และค่าบริการ เมื่อถึงกำหนดการชำระเงินโดยไม่มีส่วนลดหย่อนหรือข้อโต้แย้ง:

(ก) ในวันที่ระบุไว้หนังสือตกลงการว่าจ้าง; หรือ

(ข) กรณีที่ท่านขอยกเลิกการจ้างซึ่งในกรณีนี้จะใช้ข้อ 2.3

4 ภาษี

ค่าบริการ การเบิกจ่ายและค่าใช้จ่ายที่อ้างถึงในข้อกำหนดเหล่านี้เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในหนังสือตกลงการว่าจ้างทั้งหมดจะถูกคิดภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT เพิ่มในกรณีที่เกี่ยวข้อง (และภาษีอื่น ๆ ที่เป็นสากลที่อาจเกิดขึ้นได้)

5 การเปิดเผยและการตีพิมพ์

ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของการประเมินมูลค่านี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่อาจถูกรวมไว้ในเอกสารใดๆ ไปตีพิมพ์เป็นเอกสารเผยแพร่ หรือคำสั่งหรือเผยแพร่ในทางใดทางหนึ่ง โดยไม่ได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ในรูปแบบที่กำหนด

6 มาตรฐานการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าจะดำเนินการตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย นอกจากนี้ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยังอ้างอิงถึงคู่มือและมาตรฐานการประเมินอื่นๆ เช่น มาตรฐานการประเมินระหว่างประเทศ (International Valuation Standards - IVS) และ the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

7 การตรวจสอบ

การประเมินมูลค่าอาจมีควบคุมภายใต้มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย และข้อกำหนดของ RICS

8 พอร์ตโฟลิโอ

ในกรณีที่ได้รับการร้องขอเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าพอร์ตโฟลิโอ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นการเฉพาะกับท่านเป็นอย่างอื่น ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินแยกอย่างเป็นอิสสระจากกัน บนสมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินนั้นได้ทำการตลาดในลักษณะที่เป็นระบบ

9 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ และผู้ประเมิน ไม่มีผลประโยชน์ทางการเงินเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งในอดีต ปัจจุบันหรือที่คาดหวังในอนาคตและความคิดเห็นที่แสดงออกโดยไม่มีอคติใด ๆ

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินอิสระตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการประเมินค่าสากล

10 ความเชี่ยวชาญ

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยืนยันว่าผู้ประเมินที่รับผิดชอบในรายงานการประเมินค่านี้ตรงตามข้อกำหนดของมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศไทย มีความรู้เพียงพอในปัจจุบันของตลาดนั้น ๆ และมีทักษะและความเข้าใจในการดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเหมาะสม

11 กรรมสิทธิ์และภาระผูกพัน

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ รวมถึงการตรวจสอบโฉนดที่ดินหรือเอกสารสิทธิ์อื่นๆ และได้ตรวจสอบภาระผูกพันที่จดทะเบียนไว้ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่ยอมรับความรับผิดสำหรับการตีความใดๆ ที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้อ้างอิงข้อมูลดังกล่าว ที่อาจจะเหมาะสมกว่าขอบเขตของที่ปรึกษาด้านกฎหมายของท่าน ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่ได้ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลใดๆ ที่มอบให้ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เกี่ยวกับทรัพย์สินนี้ไม่ว่าจะเป็นลายลักษณ์อักษรหรือด้วยวาจาด้วยตัวท่านเองหรือโดยที่ปรึกษากฎหมายของท่าน

12 **แหล่งข้อมูล**

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อ้างอิงข้อมูลที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับ โดยแหล่งข้อมูลที่ระบุไว้หรืออย่างอื่นโดยลูกค้าหรือที่ปรึกษากฎหมายหรือผู้เชี่ยวชาญของลูกค้าเกี่ยวกับรายละเอียดของการเช่า (ขึ้นอยู่กับ "สัญญาเช่า" ที่แนบมาในรายงานฯ) หนังสือยินยอมและเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่ได้สรุปไว้ในรายงานของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ถือว่าข้อมูลนี้ครบถ้วนและถูกต้อง

13 **คุณลักษณะของทรัพย์สินที่จะประเมิน**

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะใช้ความระมัดระวังและทักษะที่เหมาะสม (แต่จะไม่เป็นภาระผูกพันกับท่านอย่างแน่นอน) เพื่อให้แน่ใจว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่ได้ระบุในหนังสือตกลงการจ้างนั้นคือทรัพย์สินที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เข้าทำการสำรวจและอยู่ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หากมีความคลุมเครือเกี่ยวกับที่ตั้งของทรัพย์สินหรือขอบเขตของทรัพย์สินที่ควรแจ้งให้ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ทราบทันทีที่ได้รับรายงานดังกล่าว

14 **ขอบเขตทรัพย์สิน**

แผนผังต่างๆ ที่อยู่ในรายงานใช้เพื่อการกำหนดขอบเขตที่ตั้งทรัพย์สินเท่านั้น และไม่ควรใช้เพื่อกำหนดขอบเขตกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ์การใช้ภาระจำยอม ขอบเขตของทรัพย์สินมีการระบุไว้ตามข้อมูลที่ให้ไว้กับทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ และ/หรือความเข้าใจของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เกี่ยวกับขอบเขตทรัพย์สินนั้น

15 **ความปลอดภัยบนความเสี่ยง**

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อยู่บนสมมุติฐานว่าทรัพย์สินจะปลอดภัยต่อความเสี่ยงตามปกติทุกประการรวมถึงการก่อการร้าย น้ำท่วมและระดับน้ำที่เพิ่มขึ้นในระดับปกติซึ่งเป็นที่ยอมรับได้

16 **การวัด**

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการวัดจากแผนผังมาตราส่วนและได้ทำการสอบทานเพื่อให้แน่ใจว่าการวัดนั้นอยู่ในเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ตามมาตรฐานทั่วไป

17 **สภาพโครงสร้าง**

การสำรวจสภาพอาคารโครงสร้างอาคารและพื้นดินโดยละเอียด การบริการด้านเทคนิคดังกล่าวจะต้องดำเนินการโดยผู้สำรวจอาคารหรือวิศวกรผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางและไม่อยู่ในขอบเขตของการประเมินมูลค่า
เนื่องจากทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบหรือทดสอบใดๆ กับบริการเหล่านี้ยกเว้นที่ได้รับคำสั่งให้ทำเช่นนั้น ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จึงไม่สามารถรายงานได้ว่าทรัพย์สินไม่มีความผิดพลาดทางโครงสร้าง มีความเสียหายหรือข้อบกพร่องในลักษณะอื่นใด รวมทั้งความเสื่อมโดยปกติวิสัยเนื่องจากการใช้งาน ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะพิจารณาและทำการสำรวจอาคารโดยอ้างอิงข้อบกพร่องหรือข้อมูลการซ่อมบำรุง ที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับคำแนะนำหรือที่ทราบระหว่างการตรวจสอบทรัพย์สิน นอกจากนั้นถือว่าทรัพย์สินนั้นปราศจากความบกพร่องใดๆ

18 **สภาพพื้นดิน**

ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ สันนิษฐานว่าไม่มีสภาพพื้นดินหรือดินที่มีลักษณะไม่เหมาะสมและสามารถรับน้ำหนักของทรัพย์สินนั้นๆอย่างเพียงพอ สำหรับอาคารที่สร้างขึ้นแล้วหรือจะถูกสร้างขึ้น

19 **ประเด็นสิ่งแวดล้อม**

การตรวจสอบเรื่องสิ่งแวดล้อม ควรว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งแวดล้อมที่มีเชี่ยวชาญเฉพาะทาง ในกรณีที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับผลสรุปของการตรวจสอบดังกล่าว ซึ่งทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับคำแนะนำให้ไว้วางใจสิ่งเหล่านี้ จะถูกสะท้อนให้เห็นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากแหล่งที่มาและลักษณะของการสอบถาม ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะพยายามชี้ให้เห็นถึงข้อบ่งชี้หรือเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นอย่างชัดเจนซึ่งเป็นที่ทราบถึงการปนเปื้อนที่เป็นอันตรายที่เกิดขึ้นระหว่างการสอบถามการประเมินค่าของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ
อย่างไรก็ตามทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่ได้เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งแวดล้อม ดังนั้นทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จึงไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบทางวิทยาศาสตร์ของที่ดินหรืออาคารหรือการปนเปื้อนใดๆ และไม่ทำการค้นหาที่มาเพื่อค้นหาหลักฐานของกิจกรรมในอดีตซึ่งอาจระบุการปนเปื้อนนั้น ในกรณีที่ไม่มีการตรวจสอบที่เหมาะสมและในกรณีที่ไม่มีเหตุผลชัดเจนที่น่าสงสัยว่าอาจมีการปนเปื้อน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะอยู่บนสมมุติฐานว่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้รับผลกระทบ ในกรณีที่สงสัยว่าจะมีการปนเปื้อน แต่ยังไม่ได้ทำการตรวจสอบอย่างเพียงพอและให้ข้อมูลต่อบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ถือว่างานประเมินมูลค่าทรัพย์อยู่ภายใต้เงื่อนไขแล้ว

20 **เช่าระยะยาว**

ท่านควรยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรหากต้องการให้ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อ่านสัญญาเช่า ในกรณีที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อ่านสัญญาเช่าต้องไม่ตีความเอกสารเหล่านี้โดยไม่อ้างอิงถึงทนายความ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อมีการซื้อหรือกู้ยืมต่อความปลอดภัยของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

21 **ข้อมูลต้นทุนค่าก่อสร้าง**

นอกจากนี้ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ยังได้เปรียบเทียบต้นทุนต่อหน่วยดังกล่าวกับต้นทุนการก่อสร้างมาตรฐานตามที่ตีพิมพ์โดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นแบบรูปแบบเพิ่มเติมสำหรับการตรวจสอบผลลัพธ์ของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ใช้วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาวิธีเส้นตรง สำหรับการคำนวณตัวเลขค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาดังกล่าวได้คำนึงถึงอายุการใช้งานที่เหลืออยู่ของอาคารหรือสินทรัพย์แล้ว

22 **การเปรียบเทียบข้อมูลตลาด**

เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

23 **เกณฑ์การประเมินมูลค่า**

ผู้ประเมิน ต้องแจ้งให้ลูกค้าทราบถึงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน พื้นฐานของการประเมินมูลค่าจะได้รับการตกลงกับลูกค้าในจดหมายสัญญา ที่ครอบคลุมข้อกำหนดเฉพาะสำหรับการประเมิน เว้นแต่จะได้มีการตกลงเฉพาะเรื่อง มูลค่าที่ผู้ประเมิน ประเมินจะต้องเป็นราคาตลาดปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินมูลค่า โดยปกติทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะตั้งสมมุติฐานว่าทรัพย์สินที่มีมูลค่าได้ถูกสร้างขึ้นหรือกำลังก่อสร้างและถูกครอบครองและใช้งานอย่างสอดคล้องกันและไม่มีการฝ่าฝืนกฎหมายทั้งหมด ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงกฎหมายควบคุมอาคารที่เหมาะสมและประกาศทางกฎหมายที่เป็นนัยยะสำคัญ นอกจากจะได้รับการยกเว้นเฉพาะที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ สมมุติฐานต่อไปว่าสำหรับการใช้งานใดๆของทรัพย์สินซึ่งเป็นไปตามรายงานนั้นได้รับใบอนุญาต ใบรับรองและการอนุญาตใด ๆ ที่จำเป็นทั้งหมด นอกจากจะได้รับการยกเว้นเฉพาะที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

23.1 มูลค่าตลาด:

การประเมินมูลค่าตามมูลค่าตลาดมาจากนิยามและกรอบแนวคิดของการประเมิน RICS - มาตรฐานสากล 2017 (Red Book)
มูลค่าตลาดหมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดเป็นราคาที่ดีที่สุดที่ผู้ขายจะได้รับอย่างสมเหตุสมผลและราคาที่ได้เปรียบที่สุดคือราคาที่ผู้ซื้อได้รับอย่างสมเหตุสมผล การประมาณการนี้จะไม่รวม ราคาประเมินที่สูงหรือต่ำเกินจริงโดยข้อกำหนดพิเศษหรือสถานการณ์ เช่นการจัดหาเงินทุนผิดปรกติ การขายและการเช่ากลับคืน การพิจารณาพิเศษอื่นๆ หรือการให้สัมปทานที่ได้รับจากผู้ที่เกี่ยวข้องกับการขาย มูลค่าตลาดของสินทรัพย์และหนี้สินยังถูกประมาณโดยไม่คำนึงถึงต้นทุนการขายหรือการซื้อ (หรือการทำธุรกรรม) และไม่มีการหักกลบสำหรับภาษีที่เกี่ยวข้องใด ๆ

อย่างไรก็ตามการประเมินค่านั้น ดำเนินการเพื่อวัตถุประสงค์ที่หลากหลาย รวมถึงการขาย การซื้อ การเช่า จำนอง การจัดอันดับ การซื้อภาคบังคับ การประกันภัย ภาคทัณฑ์และวัตถุประสงค์ด้านภาษีอื่นๆ บางครั้งจำเป็นต้องมีพื้นฐานของการประเมินมูลค่าอื่นที่ไม่ใช่ "ราคาตลาด" เช่นเมื่อทำการประเมินเพื่อการประกัน อย่างไรก็ตามหากไม่ได้ตกลงเป็นอย่างอื่นตัวเลขการประเมินของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะแสดงถึงความเห็นของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เกี่ยวกับมูลค่าตลาดของสินทรัพย์หรือหนี้สินตามที่กำหนดไว้ข้างต้น

23.2 ค่าเช่าตลาด:

หมายถึง ราคาค่าเช่าของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงเช่ากันได้ระหว่างผู้เต็มใจให้เช่ากับผู้เต็มใจเช่า ณ วันที่ประเมินค่าเช่า ภายใต้เงื่อนไขการเช่าปกติที่ผู้เช่าผู้ให้เช่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอเช่าทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเช่าด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน

24 ขอบเขตของความรับผิดและการเปิดเผยข้อมูล

24.1 รายงานนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเป็นการเฉพาะและถือเป็นความลับของท่านและลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานนี้ การทำสำเนาหรือการดำเนินการใดๆ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งหมด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เสียก่อน สำหรับบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานนี้ควรจะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยตนเองหากจะทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

24.2 การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจถูกใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียน หรืองบการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบ และรายละเอียดของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เท่านั้น

24.3 ไม่มีข้อเรียกร้องที่จะเกิดขึ้นที่มาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความเป็นสมาชิก ลูกจ้าง หุ้นส่วน หรือการเป็นที่ปรึกษาของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ บุคคลเหล่านั้นจะไม่ได้มีหน้าที่ส่วนบุคคลของการดูแลให้กับบุคคลใดๆ และเรียกร้องใดๆ สำหรับความเสียหายที่จะต้องถูกนำไปสู่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

24.4 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่รับผิดชอบใดๆ ต่อไปนี้:

(ก) สำหรับบริการใดๆ ที่อยู่นอกขอบเขตของบริการที่ตกลงกันว่าจะต้องดำเนินการโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

(ข) ต่อบุคคลที่สาม หรือ

(ค) ค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)

24.5 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวเนื่องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียตามจำนวนที่จำกัดเฉพาะที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการว่าจ้าง

24.6 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวเนื่องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียเป็นจำนวน 10 เท่าของจำนวนค่าธรรมเนียมที่ได้รับ ซึ่งต้องไม่มากกว่า 15 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินซื้อประกันภัยความรับผิดทางวิชาชีพของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่รับผิดชอบค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)
ผู้ว่าจ้างไม่สามารถเรียกร้องค่าชดใช้ความเสียหายที่เกิดจากการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากพนักงาน หุ้นส่วน ผู้อำนวยการ กรรมการ หรือที่ปรึกษาของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ยกเว้นเป็นความเสียหายที่เกิดจากการฉ้อโกงหรือการละเลยในหน้าที่ส่วนบุคคล

24.7 ข้อกำหนดข้างต้นจะไม่ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับผิดอื่นๆ ในขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตามกฎหมาย

25 การชดใช้ค่าเสียหาย

ท่านตกลงที่จะชดใช้ค่าเสียหายแก่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เทียบกับค่าธรรมเนียมค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะต้องเสียตามเหตุผล (ไม่เพียงเท่านั้น):

(ก) การใช้รายงานของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

(ข) การบิดเบือนความจริงโดยท่านหรือด้วยอำนาจของท่านต่อบุคคลที่สามต่อคำแนะนำที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ มอบให้;

(ค) การบิดเบือนความจริงต่อบุคคลที่สามในขอบเขตการมีส่วนร่วมของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ในรายงาน

26 การมอบหมาย

ท่านหรือบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่สามารถมอบหมายข้อตกลงนี้หรือข้อกำหนดใด ๆ ให้กับบุคคลที่สามเว้นแต่จะตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร

27 ความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม

รายงานนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้งานส่วนตัวและเป็นความลับของลูกค้าเท่านั้น ไม่ควรถูกนำกลับมาใช้ใหม่ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ หรือให้บุคคลอื่นใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน บุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานควรได้รับการประเมินมูลค่าของตนเองก่อนที่จะดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

28 ขั้นตอนการร้องเรียน

หากท่านมีข้อสงสัยเกี่ยวกับบริการของทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ โปรดแจ้งตั้งแต่แรกกับผู้ประเมินราคาที่เกี่ยวข้อง หากการดำเนินการนี้ไม่ได้ผลที่น่าพอใจโปรดติดต่อหัวหน้าฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะส่งตามขั้นตอนการร้องเรียนตามคำร้องขอ

29 รายงานความถูกต้องแม่นยำ

รายงานจะสมบูรณ์และมีผลเฉพาะเมื่อได้รับการลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราหรือตราประทับของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

30 กฎหมายและอำนาจศาล

30.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะต้องได้รับการติดต่อและแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีที่จำเป็นต้องมีคำให้การในศาล ค่าธรรมเนียมจะดำเนินการเรียกเก็บโดยแยกจากค่าบริการเดิมในลักษณะคิดตามเวลาต้นทุนจริง

30.2 ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ตีความภายใต้การควบคุมและดำเนินการตามกฎหมายของประเทศไทยโดยไม่คำนึงถึงกฎหรือข้อบังคับที่ขัดแย้งต่อกฎหมายใดๆ

ข้อเสนองานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ข้อเสนองานการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

สำหรับ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

วันที่ : 28 กุมภาพันธ์ 2565

VL/or/P087/2022

จัดทำโดย

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ทาวเวอร์ เอ ชั้น 31
ห้องเลขที่ ทีเอ็นเอ 01-04 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

Tel: + 66 (0) 2643 8223
Fax: + 66 (0) 2643 8224
E-mail: vl@th.knightfrank.com
kft@th.knightfrank.com
Web: www.knightfrank.co.th

VL/or/P087/2022

28 กุมภาพันธ์ 2565

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

เรียน ท่านกรรมการผู้จัดการ

ข้อเสนองานการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ตามที่ได้รับรายละเอียดทาง Email จาก คุณอรนุช คงกัน ฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จำกัด เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังทราบแล้วนั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความยินดีและต้องขอขอบพระคุณท่านที่ให้โอกาสบริษัทฯ ในการเสนองานนี้ โดยรายละเอียด ขอบเขตของงาน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องในการทำงานตามข้อเสนองานมีดังนี้

(1) **<u>วัตถุประสงค์และวันที่ประเมินมูลค่า</u>**

รายงานที่จะจัดเตรียมขึ้นและนำเสนอต่อท่าน จะเป็นการประเมินมูลค่าสำหรับ**วัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์** (Real Estate Investment Trust: REIT)

วันที่ประเมินมูลค่าจะเป็นวันที่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับข้อมูลครบถ้วน หรือวันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

(2) **<u>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า</u>**

ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ประมาณ 4 ไ 1 งาน 68.90 ตารางวา พร้อมอาคารคลังเอกสาร จำนวน 4 อาคาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการอาคาร	ขนาดอาคาร (เมตร x เมตร)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
1	คลังสินค้าหมายเลข 36	25.00 x 70.00	1,750.00
2	คลังสินค้าหมายเลข 37	25.00 x 70.00	1,750.00
3	คลังสินค้าหมายเลข 38	25.00 x 70.00	1,750.00
4	คลังสินค้าหมายเลข 39	25.00 x 70.00	1,750.00
รวม			7,000.00

(อ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รหัสงาน R0279/2021, วันที่ประเมินมูลค่า 1 ตุลาคม 2564)

(3) **<u>ขอบเขตของงาน</u>**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ขอเสนอขอบเขตของงานบริการที่ปรึกษาในการสำรวจและประเมินมูลค่า ดังนี้

3.1) ให้ทราบถึงมูลค่าตลาด (Market Value) ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของทรัพย์สินในลักษณะถือกรรมสิทธิ์ (Freehold) ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในข้อ 5 หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า

3.2) การสำรวจทรัพย์สิน เป็นการตรวจสอบที่ดิน ทั้งขนาด รูปร่าง สภาพทางกายภาพ หมุดหลักเขตที่ดิน (ถ้ามี) การทำแผนที่แสดงทางเข้า - ออก และที่ตั้งที่ดิน ขนาดของถนนด้านหน้าที่ดิน และตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคที่มีให้บริการ

<u>หมายเหตุ</u> :- การสำรวจทรัพย์สินที่ระบุข้างต้น มิใช่การสำรวจรังวัดสอบเขตที่ดินตามคำจำกัดความของการรังวัดสอบเขตที่ดิน แต่เป็นเพียงการสำรวจตรวจสอบจากสภาพข้อเท็จจริงที่สามารถพบเห็นได้โดยทั่วไป

3.3) การตรวจสอบข้อมูลแนวเวนคืน ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง และโครงการพัฒนาของรัฐที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เป็นการตรวจสอบจากเอกสารของบริษัท และตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถ้าจำเป็น พร้อมทั้งให้ความเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อกำหนดหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่ประเมินมูลค่า

3.4) การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ของที่ดิน เป็นการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์ฉบับผู้ถือกับฉบับของสำนักงานที่ดิน รวมถึงการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินเบื้องต้นเพื่อยืนยันตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน โดยทำการตรวจสอบจากผังแปลงคง (แปลงแม่) หรือระวางแผนที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ มิใช่ การรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันตำแหน่งที่ตั้งที่ดินและแนวเขตของที่ดิน

3.5) การตรวจสอบอาคารสิ่งปลูกสร้าง เป็นการตรวจสอบขนาดอาคาร ผังพื้นอาคาร สภาพอาคารโดยทั่วไป วัสดุก่อสร้าง งานระบบอาคารและสาธารณูปโภคต่างๆ อายุอาคาร การบำรุงรักษาอาคาร

3.6) การตรวจสอบสัญญาเช่ากรณีที่มีการจดทะเบียนเช่า ณ สำนักงานของทางราชการที่เกี่ยวข้อง

3.7) การสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทั้งที่เป็นข้อมูลซื้อ-ขาย เสนอขาย ในส่วนของที่ดิน เพื่อใช้ทำการวิเคราะห์หามูลค่าที่ดิน โดยวิธีการประเมินตามที่ระบุไว้ในข้อ 6

3.8) ทำการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าตามวิธีการประเมินมูลค่า ได้แก่ วิธีคิดจากรายได้ และ / หรือ วิธีคิดจากต้นทุน ที่ระบุไว้ในข้อ 6

3.9) การจัดเตรียมแผนที่ ผังแสดงตำแหน่งที่ดิน และภาพถ่ายทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

หมายเหตุ:- ขอเรียนแจ้งว่าเราอยู่ในสถานการณ์ของการระบาดของ COVID-19 ทางผู้ประเมินอาจได้รับข้อจำกัดบางประการ ณ วันที่สำรวจตรวจสอบทรัพย์สิน เช่น การเดินทาง การสำรวจทรัพย์สินและการตรวจสอบทรัพย์สิน รวมถึงการสำรวจข้อมูลตลาดที่ใช้เปรียบเทียบ เป็นต้น ซึ่งทางผู้ประเมินจะแจ้งให้ทราบถึงข้อจำกัดและความเห็นที่สำคัญไว้ในรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(4) การสำรวจทรัพย์สิน

บริษัทฯ จะทำการเข้าสำรวจทรัพย์สินหลังจากที่ได้รับการตอบรับข้อเสนอนี้ และได้รับเอกสารประกอบการประเมินมูลค่าครบถ้วนตามมาตรฐานของบริษัทฯ

(5) หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ จะทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value) ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use)

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมและต่อเนื่องไป ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้ มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

(6) <u>วิธีการประเมินมูลค่า</u>

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และ ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) สำหรับการตรวจสอบผล

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) **แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด** (Discounted Cash Flow Method) เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สินหลังจากการให้เช่า ซึ่งได้จากรายได้ในปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Market Yield) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method of Valuation) ในการประเมินมูลค่าที่ดินจะพิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method of Valuation) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า รวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งจะพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

การประเมินมูลค่าที่ดินโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method of Valuation) เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า-ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อมูลค่า และมูลค่าซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

การประมาณต้นทุนทดแทนสุทธิของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost Method) เป็นการประเมินมูลค่าค่าก่อสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost As New) ของอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นการหาราคาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินมูลค่าแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost)

(7) **ระยะเวลา**

ระยะเวลาในการดำเนินการในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ คาดว่าจะใช้เวลาในการจัดเตรียมและส่งมอบรายงานฉบับร่างตามข้อเสนองานนี้ **ประมาณ 2 สัปดาห์** นับจากวันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน และได้รับเอกสารครบถ้วน และอีก 1 – 2 วัน หลังจากที่ท่านยืนยันรายงานฉบับร่างแล้ว ทางบริษัทฯ จะส่งเล่มรายงานฉบับสมบูรณ์

(8) **รายงาน**

รายงานจะจัดเตรียมและส่งมอบให้ท่านเป็น**ภาษาไทย จำนวน 2 ฉบับ** ทั้งนี้รายงานที่จัดเตรียมขึ้นจะเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ :- หากกรณีสถานการณ์การแพร่ระบาดโรค “COVID-19” มีความรุนแรง ส่งผลให้รัฐบาลประกาศปิดเมือง (Lockdown) ซึ่งทำให้บริษัทฯ ต้องทำการปิดสำนักงานจนกว่าสถานการณ์จะคลี่คลาย ในการนี้ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะจัดทำในรูปแบบ PDF File และส่งเป็น Link Download แทนการส่งรายงานในรูปแบบ Hard Copy

(9) **ค่าบริการ**

ค่าบริการสำหรับการจัดเตรียมรายงานและส่งมอบให้กับท่าน มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน	**ค่าบริการ (บาท)**
ที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ	**XX,XXX**
ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%	**XX,XXX**
ค่าบริการรวมทั้งสิ้น	**XX,XXX**

สำหรับการชำระค่าบริการ บริษัทฯ จะเรียกเก็บจากท่าน ณ วันที่ท่านได้ตอบรับข้อเสนองานนี้

หมายเหตุ *:-* - *ในการชำระค่าบริการ กรณีที่ท่านชำระในนามนิติบุคคล กรุณาหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตรา 3 % จากค่าบริการก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม ณ วันที่ท่านชำระค่าบริการด้วย*

(10) **บุคลากร**

ผู้ประเมินหลักที่รับผิดชอบ ได้แก่

- คุณสุรศักดิ์ ลิมปอารยะกุล – กรรมการบริหาร หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- คุณชาญณรงค์ พลพืช – ผู้อำนวยการ-ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(11) **<u>เอกสารประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</u>**

หลังจากที่ท่านตอบรับข้อเสนองานนี้แล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ต้องการทราบถึงรายละเอียดข้อมูลและเอกสารที่ใช้ประกอบการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้ :-

1. สำเนาโฉนดที่ดินทุกฉบับ (ถ่ายทุกหน้าเท่าฉบับจริง) และ เอกสารการแบ่งแยกโฉนด (ฉบับร่าง)
2. ผังบริเวณที่ตั้งอาคาร (เข้ามาตราส่วน)
3. แบบแปลนอาคาร (แบบพิมพ์เขียว) พร้อมรายการประกอบแบบ (เข้ามาตราส่วน) ซึ่งประกอบด้วย
   - แบบโครงสร้าง
   - แบบสถาปัตยกรรม
   - แบบงานระบบประกอบอาคาร
4. รายการเครื่องจักรอุปกรณ์ประกอบอาคาร, รายการเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้ ที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่า หรือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่ให้ประเมินมูลค่า
5. งบการเงินที่ใช้สำหรับการวิเคราะห์ (สำหรับผู้บริหาร) แสดงถึงรายได้และค่าใช้จ่ายแต่ละรายการย้อนหลัง 3 ปี
6. สำเนารายงานการตรวจสอบอาคาร ตาม พรบ. 2548
7. ใบขออนุญาตปลูกสร้าง/ดัดแปลงอาคาร ใบอนุญาตใช้อาคาร

(12) **<u>การรักษาความลับ</u>**

ตามมาตรฐานบริษัทระดับสากล บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอยืนยันว่าจะเก็บรักษาข้อมูลของลูกค้าเป็นความลับตลอดเวลา และจะไม่เปิดเผยข้อมูลใด ๆ ของท่านให้กับบุคคลที่สามโดยปราศจากการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากท่าน และถ้าจำเป็นบริษัทฯ ยินดีจะเซ็นสัญญาการเก็บรักษาข้อมูลเป็นความลับ

(13) **ความรับผิดชอบ**

ผู้ว่าจ้างรับทราบและยอมรับว่า บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวเนื่องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียเป็นจำนวน 10 เท่าของจำนวนค่าธรรมเนียมที่ได้รับ ซึ่งต้องไม่มากกว่า 15 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินซื้อประกันภัยความรับผิดทางวิชาชีพของบริษัทฯ บริษัท ไนท์ฟรงค์ฯ จะไม่รับผิดชอบค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร)

ผู้ว่าจ้างไม่สามารถเรียกร้องค่าชดใช้ความเสียหายที่เกิดจากการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากพนักงาน หุ้นส่วน ผู้อำนวยการ กรรมการ หรือที่ปรึกษาของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ยกเว้นเป็นความเสียหายที่เกิดจากการฉ้อโกงหรือการละเลยในหน้าที่ส่วนบุคคล

ข้อกำหนดข้างต้นจะไม่ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับผิดอื่นๆ ในขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตามกฎหมาย

(14) **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ขอยืนยันว่าไม่มีความเกี่ยวข้องกันที่เป็นสาระสำคัญ หรือมีส่วนร่วมก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และอยู่ในฐานะที่จะให้การประเมินมูลค่าเป็นกลางและไม่มีอคติ

(15) **เหตุผลในการว่าจ้าง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด**

กลุ่มบริษัท ไนท์แฟรงค์ เป็นบริษัทที่มีความชำนาญการในการให้คำปรึกษาและบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติ มีประสบการณ์ มีทีมงานที่เป็นมืออาชีพ มีความน่าเชื่อถือ เป็นที่ยอมรับในตลาดทั้งในระดับสากล และระดับนานาชาติ มีบุคลากรรวม 16,000 คน ใน 51 ประเทศ 384 สำนักงาน เปิดให้ดำเนินการในประเทศอังกฤษมากกว่า 125 ปี เปิดให้ดำเนินการในประเทศไทยมากว่า 20 ปี ด้วยทีมงานมืออาชีพกว่า 700 คนในปัจจุบัน

The Brand, Trust and Partnership

"Knight Frank" เป็นตราสินค้า (Brand) ที่ถูกสร้างขึ้นโดยทีมงานมืออาชีพ มี Reputation มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับทั้งในระดับสากล และในประเทศตลอดระยะเวลาหลายสิบปีที่ผ่านมา "Knight Frank" เป็นตราสินค้าที่ผู้ใช้บริการ "Trust" ในชื่อเสียง และบริการ การให้บริการของ "Knight Frank" ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการเป็นหุ้นส่วนทางธุรกิจ "Partnership" ความสำเร็จของโครงการของลูกค้าถือเป็นความสำเร็จของ "Knight Frank" เช่นกัน ทุกโครงการ ทุกบริการที่ "Knight Frank" เข้าร่วมงาน เราให้คำแนะนำ ข้อเสนอแนะ ความเห็นที่ตรงไปตรงมา เสมือนหนึ่งเป็นโครงการที่ Knight Frank ลงทุนเอง

Information, Knowledge, Experiences

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ ในหลักปฏิบัติและวิธีการตามมาตรฐานในระดับสากล (International Practices) ทีมงานของบริษัทเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์ในบริษัทต่างชาติ (International Firm) บริหารงานโดยกรรมการผู้จัดการ คุณพนม กาญจนเทียมเท่า ซึ่งมีประสบการณ์มากว่า 35 ปี และทีมผู้ชำนาญการซึ่งมีประสบการณ์มากกว่า 24 ปี

ทีมงานที่ให้บริการ มีความรู้และประสบการณ์สูง ทั้งหัวหน้าทีมซึ่งได้แก่ **นายสุรศักดิ์ ลิมปอารยะกุล** – กรรมการบริหาร-หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีประสบการณ์ด้านการทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัทชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศกว่า 31 ปี มีประสบการณ์การทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกือบทุกประเภท อาทิ ศูนย์การค้า พลาซ่า สนามกอล์ฟ โรงแรม อาคารสำนักงาน เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ และ **นายชาญณรงค์ พลพืช** – ผู้อำนวยการฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีประสบการณ์ด้านการทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินมากว่า 28 ปี มีประสบการณ์การทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และ พื้นที่อุตสาหกรรม

ด้วยทีมงานที่มีความรู้และประสบการณ์ ผนวกกับการมีข้อมูลตลาดที่สมบูรณ์ จึงทำให้การวิเคราะห์ให้ความเห็น ข้อเสนอแนะของงานศึกษาและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการมีความถูกต้อง แม่นยำสูง

หน่วยงาน & สมาคมทางวิชาชีพที่ให้ความเห็นชอบบริษัทฯ เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- นักประเมินราคารับอนุญาต ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (กลต)
- นักประเมินราคารับอนุญาตตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย
- นักประเมินราคาขึ้นทะเบียนตามประกาศของกรมการประกันภัย กระทรวงพาณิชย์
- สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย
- ที่ปรึกษาขึ้นทะเบียนของศูนย์ข้อมูลที่ปรึกษาไทย กระทรวงการคลัง
- The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

(16) **<u>ตัวอย่างผลงานและประสบการณ์การประเมินมูลค่า</u>**

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีผลงานด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
  โดยบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
  ที่ดินพร้อมคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45,46, 50 และ 51) จำนวน 9 อาคาร ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

- บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
  ที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง คลังสินค้า 1 (คลัง 1) ตั้งอยู่ติดซอยสุขสวัสดิ์ 49 (ขุนศรีนารถ) ถนนสุขสวัสดิ์ ในตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

- บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
  สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้า รวมจำนวน 124 รายการ ตั้งอยู่ภายใน
  - นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยอง
  - นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด ชลบุรี
  - เขตประกอบอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี
  - เหมราชโลจิสติคส์ พาร์ค 1 ชลบุรี
  - เหมราชโลจิสติคส์ พาร์ค 2 ชลบุรี
  - เหมราชโลจิสติคส์ พาร์ค 4 ระยอง

- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)
  สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน (จำนวน 14 รายการ) ซึ่งตั้งอยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง” ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงหมายเลข 3) ในตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

- บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
  ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน และ อาคารคลังสินค้า จำนวน 29 แห่ง ตั้งอยู่ภายใน
  - นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดชลบุรี
  - นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค พระนครศรีอยุธยา
  - สวนอุตสาหกรรมโรจนะ พระนครศรีอยุธยา
  - นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กรุงเทพฯ
  - เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ปทุมธานี
  - นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย สุวรรณภูมิ
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางนา
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์น ซีบอร์ด
  - โครงการทีพาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2บี
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พานทอง
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ขอนแก่น
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ สุราษฎร์ธานี
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ สมุทรสาคร
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลำพูน
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โรจนะ ปราจีนบุรี
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พัฒนานิคม
  - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 6

- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม แฟคทอรี่ แอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟันด์ (WHAPF)
  ที่ดิน พร้อมอาคารคลังสินค้าและอาคารอื่น ๆ ตั้งอยู่ภายใน
  - โครงการคลังสินค้า Kao 1, 2 และ 3 จังหวัดชลบุรี
  - โครงการอาคารโรงงาน Primus นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง
  - โครงการคลังสินค้า DKSH Consumer & DKSH 3M Phase 1 จังหวัดสมุทรปราการ
  - โครงการคลังสินค้า DKSH บางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- บริษัท ทริฟเวนท์ แอ็สเซ็ท จำกัด
  สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน / คลังสินค้า จำนวน 6 รายการ (F1/1 - F1/6) ภายใน "โครงการทริฟเวนท์ แอ็สเซ็ท 2" ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 0+700 ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- บริษัท ทู ไทเกอร์ พร็อพ จำกัด
  ที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 53 ไร่ พร้อม อาคารคลังสินค้า ตั้งอยู่ถนนเทพารักษ์ กม. 25+820 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
- บริษัท ทานตะวันอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
  ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง (โรงงานอุตสาหกรรม) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 146 - 147 หมู่ 8 ติดซอยเทศบาล 3 แยกจากถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) ในตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
- บริษัท ไทยคอนซูมเมอร์ ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด
  ที่ดิน เนื้อที่ 136.2-55 ไร่ ติดกับศูนย์กระจายสินค้าของบริษัทยูนิลิเวอร์ (Unilever Distribution) ตำบลคลองเปรง อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา
- บริษัท เอ็มเค เรสโตรองต์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
  การประมาณการค่าเช่าทรัพย์สิน - ที่ดินเช่าบางส่วนพร้อมคลังสินค้า 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และ ที่ดินว่างเปล่าเช่าบางส่วน ในตำบลศรีษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
- บริษัท มนต์โลจิสติกส์ คอมเพล็กซ์ จำกัด
  ที่ดิน พร้อมโครงการก่อสร้างคลังสินค้าและห้องเย็นเช่า ในตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- บริษัท ทริฟเวนท์ แอ็สเซ็ท จำกัด
  ที่ดินและประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการก่อสร้างอาคารโรงงานและสำนักงานชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- บริษัท ปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์ค จำกัด (มหาชน)
  - ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 90 รายการ ใน นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1, 2 และ 3 อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
  - ที่ดินว่างเปล่า และ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ภายในและภายนอกนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1, 2, 3, 4 และ 5 และ ปิ่นทองแลนด์ โครงการ 1 อำเภอศรีราชา, อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

(17) **<u>ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์</u>**

ถ้าไม่มีการระบุเป็นอย่างอื่น การประเมินมูลค่าของบริษัทฯ จะถูกจัดเตรียมขึ้นตามเงื่อนไขของการให้บริการดังรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย

บริษัทฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่า ข้อเสนองานของบริษัทดังรายละเอียดข้างต้น จะตรงตามความต้องการของท่าน และหากท่านเห็นด้วยกับข้อเสนองานนี้ บริษัทขอความกรุณาท่านช่วยลงนามตอบรับท้ายข้อเสนอนี้ และจัดส่งให้กับทางบริษัทสำหรับอ้างอิง จักเป็นพระคุณยิ่ง

อย่างไรก็ตาม หากท่านมีข้อสงสัยหรือต้องการข้อมูลเพิ่มเติมกรุณาติดต่อผมได้โดยตรงที่โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

.....

สุรศักดิ์ ลิมปอารยะกุล
กรรมการบริหาร
หัวหน้า ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

.....
(ตราประทับบริษัท)

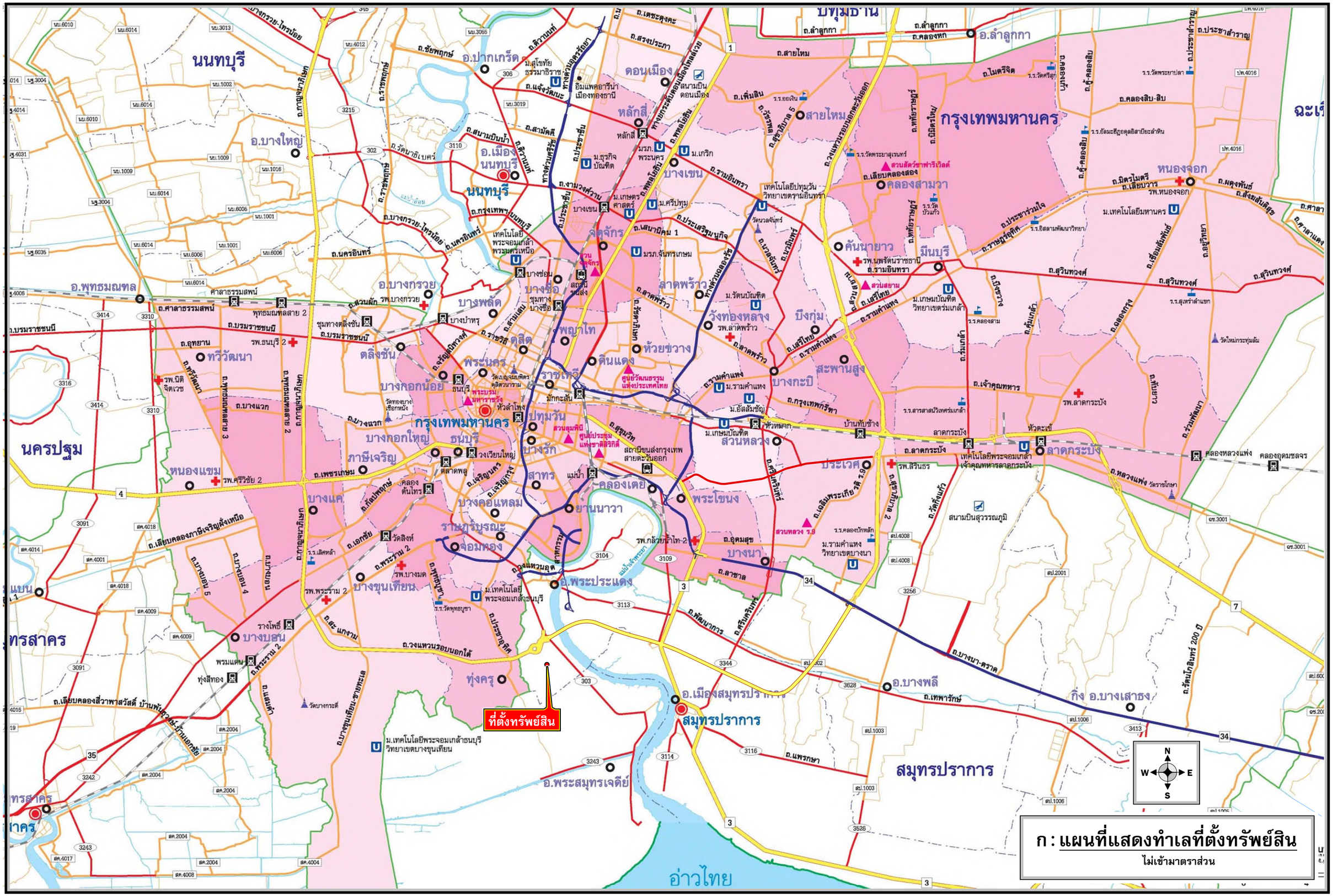
ยินดีตอบรับข้อเสนองานนี้
บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

.....

(.....)
วันที่ .....

.....
(ตราประทับบริษัท)

ภาคผนวก ก
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน


ที่ตั้งทรัพย์สิน
นนทบุรี
อ.บางใหญ่
อ.ปากเกร็ด
อ.เมืองนนทบุรี
นนทบุรี
อ.พุทธมณฑล
อ.บางกรวย
บางพลัด
ดอนเมือง
หลักสี่
สายไหม
กรุงเทพมหานคร
อ.ลำลูกกา
หนองจอก
บางเขน
จตุจักร
ลาดพร้าว
วังทองหลาง
บึงกุ่ม
มีนบุรี
คันนายาว
บางซื่อ
พญาไท
ห้วยขวาง
ดินแดง
ราชเทวี
พระนคร
ปทุมวัน
บางรัก
สาทร
คลองเตย
สวนหลวง
บางกะปิ
สะพานสูง
ประเวศ
พระโขนง
บางนา
อ.พระประแดง
ทุ่งครุ
อ.เมืองสมุทรปราการ
สมุทรปราการ
อ.บางพลี
กิ่ง อ.บางเสาธง
อ.พระสมุทรเจดีย์
นครปฐม
อ.สามพราน
หนองแขม
ภาษีเจริญ
บางแค
บางขุนเทียน
ราษฎร์บูรณะ
จอมทอง
บางบอน
ตลิ่งชัน
บางกอกน้อย
บางกอกใหญ่
ธนบุรี
ทวีวัฒนา
บางแวก
อ่าวไทย
ม.เทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี วิทยาเขตบางขุนเทียน
ม.เทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ
ม.เทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
ม.เทคโนโลยีมหานคร
ม.ราชภัฏธนบุรี
ม.ธุรกิจบัณฑิต
ม.เกษตรศาสตร์
ม.ศรีปทุม
ม.รามคำแหง
ม.เกษมบัณฑิต วิทยาเขตร่มเกล้า
ม.อัสสัมชัญ
ม.รามคำแหง วิทยาเขตบางนา
ม.ราชภัฏพระนคร
ม.เกริก
ม.ราชภัฏธนบุรี
ม.เกษตรศาสตร์ วิทยาเขตรามอินทรา
ม.ราชภัฏราชนครินทร์
ม.ราชภัฏวไลยอลงกรณ์ ในพระบรมราชูปถัมภ์
ม.ราชภัฏสวนสุนันทา
ม.ราชภัฏบ้านสมเด็จเจ้าพระยา
ม.ราชภัฏธนบุรี

Knight Frank

ที่ตั้งทรัพย์สิน

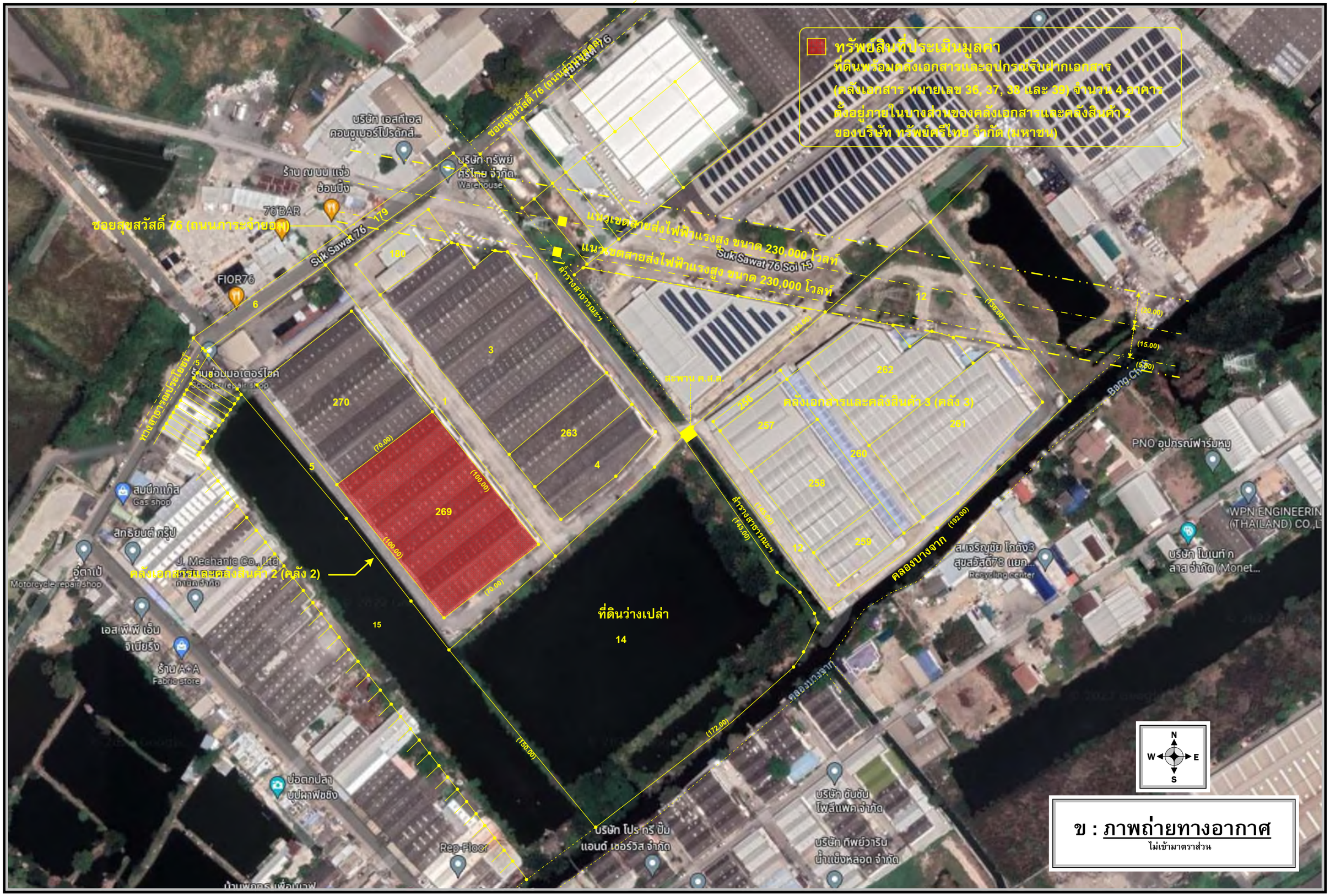
ก : แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

ไม่เข้ามาตราส่วน

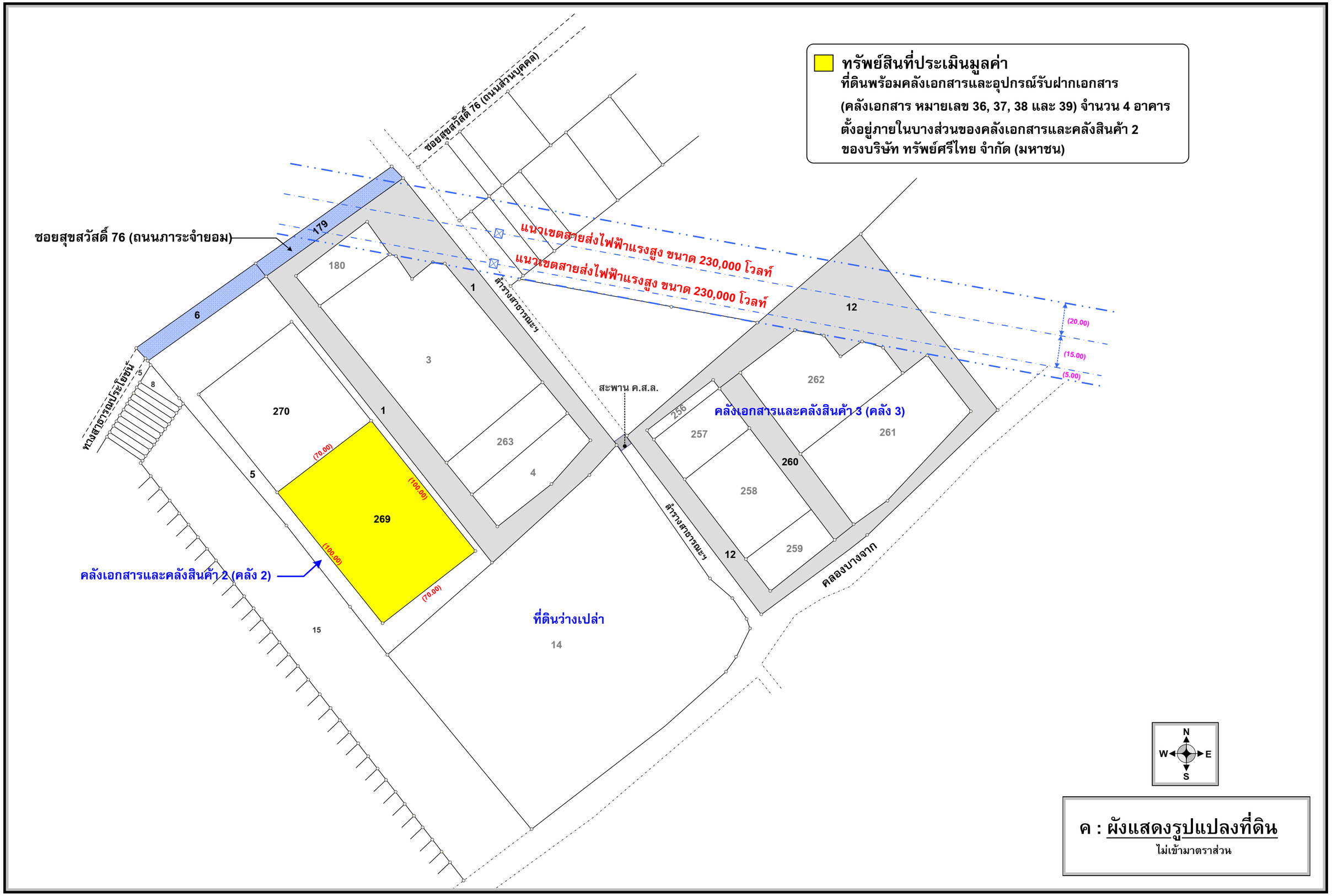
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)

ภาคผนวก ข
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน และภาพถ่ายทางอากาศ

ตำบลบางหญ้าแพรก
ไปสามแยกพระประแดง
คลองเจ้าเมือง
TOYOTA
บจก.เชือกภาษีเจริญอุตสาหกรรม
บริษัท อายิโนะโมะโต๊ะ (ประเทศไทย) จำกัด โรงงานพระประแดง
โรงงานผสมน้ำมันหล่อลื่น
กลุ่มปาล์มธรรมชาติ
ซอยสุขสวัสดิ์ 45
โรงเรียนวัดครุใน
วัดครุใน
ตลาดสุขสวัสดิ์
ซอยสุขสวัสดิ์ 47
บจก. ไทยเบนกัน
ซอยสุขสวัสดิ์ 70
แสงงามอุตสาหกรรม
วัดครุนอก
คริสตจักรพระประแดง
โรงงานเหล็กกรุงเทพ
บจก.ฉื่อจิ้นฮั้ว
โรงพยาบาลบางประกอก 3
บจก.ไทย-เอเชีย พีอีไพ้พ์
ไปบางพลี
สะพานกาญจนาภิเษก
แม่น้ำเจ้าพระยา
พางแยกต่างระดับสุขสวัสดิ์
ท่าเทียบเรือทรัพย์ศรีไทย สุขสวัสดิ์ 49
อาคารเปี่ยมสุข อพาร์ทเม้นท์
สถานีตำรวจทางด่วน
ด่านเก็บเงินค่าผ่านทางพิเศษ บางครุ 3
ทางพิเศษสายบางพลี-สุขสวัสดิ์
เทศบาลเมืองลัดหลวง
โรงเรียนราชประชาสมาสัย
ซอยสุขสวัสดิ์ 49
โรงเรียนราชประชาสมาสัย
บจก.ฉื่อจิ้นฮั้ว
โรงเรียนสุขสวัสดิ์
ซอยสุขสวัสดิ์ 72
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 7)
เซเว่น
การไฟฟ้านครหลวง เขตราษฎร์บูรณะ สาขาพระประแดง
ซอยสุขสวัสดิ์ 5
คลังสินค้ารวมทุนไทย
ไปถนนพระราม 2
บจก.เคแอนด์เอสสตีลไพพ์
โรงซี่อิ๊ววิจิตร์รุ่งเรือง
หมู่บ้านข้องเพ็ง
ซอยสุขสวัสดิ์ 74
โรงเรียนวัดชมนิมิตร
บจก.ไทยคุณการเหล็ก
บจก.ลวัดสลิงไทย
แมนูแฟคเจอริ่ง
บจก.ฟ้ารุ่งเรือง
Suksawat Terminal Co.,Ltd.
บจก.สยามสุขสวัสดิ์
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 1)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 3)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76
ถนนสุขสวัสดิ์
วัดชมนิมิตร
โรงงานเอวันเลซ
บจก.สินทวีการทอ
สวนสาธารณะเทศบาลลัดหลวง
บจก.ไทยยางกิจไพศาล
ซอยสุขสวัสดิ์ 74 ซอย 3
บจก.เกษตรภัณฑ์อุตสาหกรรม
บจก.แสนทวี เท็กซ์ไทล์
บจก.บางกอกไฟศาล อุตสาหกรรมการท่อ
บจก.คิวไลน์สแตนเลส
สนง.ประกันสังคม สาขาพระประแดง
BDS Terminal
บจก.อุตสาหกรรมแป้งข้าวสาลีไทย
Esso
หมู่บ้านมัณฑนา
1,800 ม.
สนามไดร์ฟกอล์ฟ 76
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 6)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 7)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 5)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 11)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ซอย 9)
บจก.ไทยภัณฑ์อุตสาหกรรมสิ่งทอ
ซอยสุขสวัสดิ์ 53
บจก. กิติพล ออโตเท็ค
บจก.อุตสาหกรรมสแตนเลสเคหะภัณฑ์
โรงอัดกระดาษพระประแดง
ซอยสุขสวัสดิ์ 76/2 (ซอยเสาไฟฟ้าแรงสูง)
ซอยสุขสวัสดิ์ 78
ไปพระสมุทรเจดีย์
แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง
ประชาอุทิศ 131
บจก.เอสทีเอส โปรดักส์
บจก.โลหะกิจ เม็ททอล (มหาชน)
บจก.เพ็น เค อินเตอร์เทรดดิ้ง
วัดขังเรืองภาวนาราม
หมู่บ้านศุภาลัยการ์เด้นวิลล์ ประชาอุทิศ-สุขสวัสดิ์
หมู่บ้านสินทวี(บางครุ)
ถ.ภายในโครงการ (คลัง 3)
200 ม.
คลัง 2
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
สะพาน ค.ส.ล. ที่ดินว่างเปล่า
คลัง 3
ลำรางสาธารณประโยชน์
ถ.ภายในโครงการ
ซอยสุขสวัสดิ์ 78 ซอย 1
โรงพยาบาลบางจาก
บจก.อาซาฮี-ไทยอัลลอย
บจก.รวมเจริญวู้ดมาร์เก็ตติ้ง
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
N
W
E
S
ข : แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามาตราส่วน
จุดถ่ายภาพ


ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร
(คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร
ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2
ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ถนนสายรอง)
Suk Sawat 76
แนวเขตสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 230,000 โวลท์
Suk Sawat 76 Soi 15
คลังเอกสารและคลังสินค้า 3 (คลัง 3)
คลังเอกสารและคลังสินค้า 2 (คลัง 2)
ที่ดินว่างเปล่า
14
269
263
262
261
260
259
258
257
270
ร้านย่งมอเตอร์ไซค์
Scooter repair shop
76 BAR
FIOR76
ร้าน ณ นน แจ่ว อ้อนปิ้ง
บริษัท เอสที เอส คอนซูเมอร์โปรดักส์...
บริษัท ทรัพย์ ศรีไทย จำกัด...
Warehouse
สถานีก๊าซ
Gas Shop
สิทธิยนต์ กรุ๊ป
J. Mechanic Co., Ltd.
อู่ตาเป้
Motorcycle repair shop
เอส พี พี เอ็น จำเนียร่ง
ร้าน A+A
Fabric store
บ่อตกปลา บุปผาฟิชชิ่ง
Rep-Floor
บริษัท โปร กรี ปั๊ม แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
บริษัท ดับซัน โพลีแพค จำกัด
บริษัท ทิพย์วาริน น้ำแข็งหลอด จำกัด
PNO อุปกรณ์ฟาร์มหมู
WPN ENGINEERIN (THAILAND) CO.,L
บริษัท โมเนท์ ก ลาส จำกัด (Monet...
ส.เจริญชัย โกดัง3 สุขสวัสดิ์78 แยก...
Recycling center
คลองบางจาก
ขอพาน ค.ส.ล.
ทางสาธารณประโยชน์
ที่ว่างสาธารณะ
(70.00)
(100.00)
(150.00)
(172.00)
(145.00)
(192.00)
(136.00)
(20.00)
(15.00)
(5.00)
N
W
E
S
ข : ภาพถ่ายทางอากาศ
ไม่เข้ามาตราส่วน

ภาคผนวก ค
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

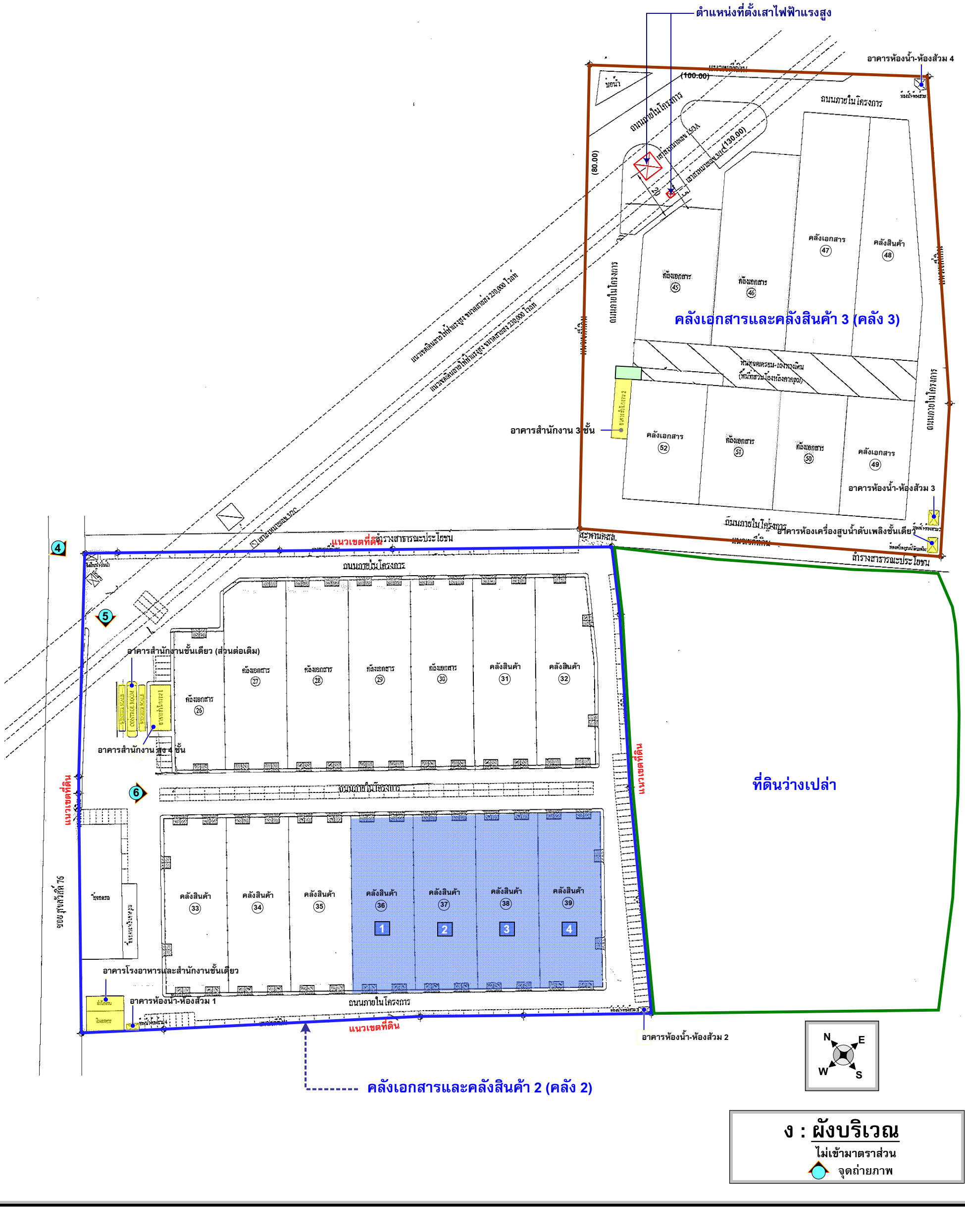

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร
(คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร
ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2
ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ถนนส่วนบุคคล)
ซอยสุขสวัสดิ์ 76 (ถนนภาระจำยอม)
แนวเขตสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 230,000 โวลท์
แนวเขตสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 230,000 โวลท์
ทางสาธารณประโยชน์
สำรางสาธารณะฯ
สะพาน ค.ส.ล.
คลังเอกสารและคลังสินค้า 3 (คลัง 3)
คลังเอกสารและคลังสินค้า 2 (คลัง 2)
ที่ดินว่างเปล่า
คลองบางจาก
(70.00)
(100.00)
(100.00)
(70.00)
(20.00)
(15.00)
(5.00)
179
180
1
3
6
5
8
270
269
263
4
12
262
256
257
261
260
258
259
15
14
N
W
E
S
ค : ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
ไม่เข้ามาตราส่วน

ภาคผนวก ง
ผังบริเวณ, แบบแปลนอาคาร และผังแสดงที่ตั้งอุปกรณ์รับฝากเอกสาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

คลังเอกสารและคลังสินค้า 2 (คลัง 2)

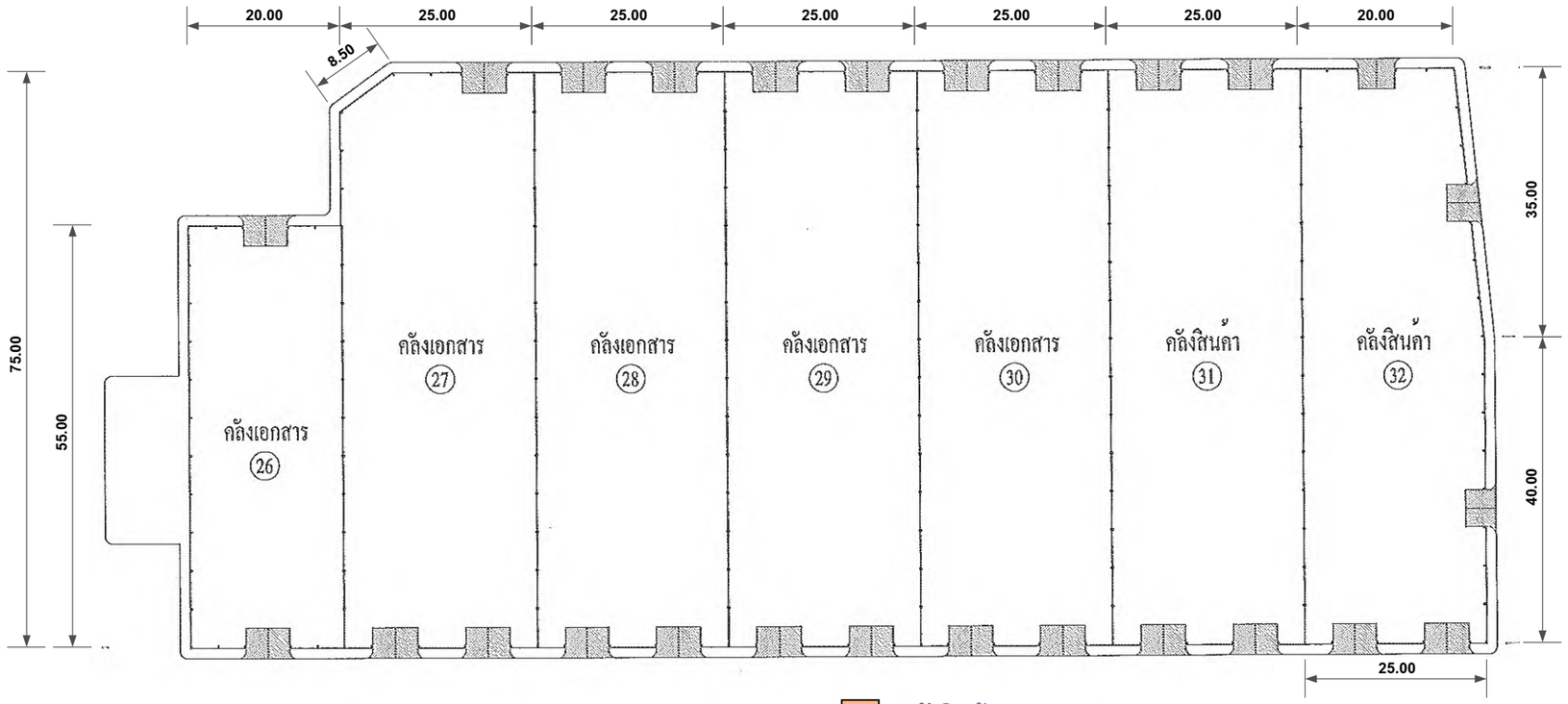
1. คลังสินค้าหมายเลข 36
2. คลังสินค้าหมายเลข 37
3. คลังสินค้าหมายเลข 38
4. คลังสินค้าหมายเลข 39



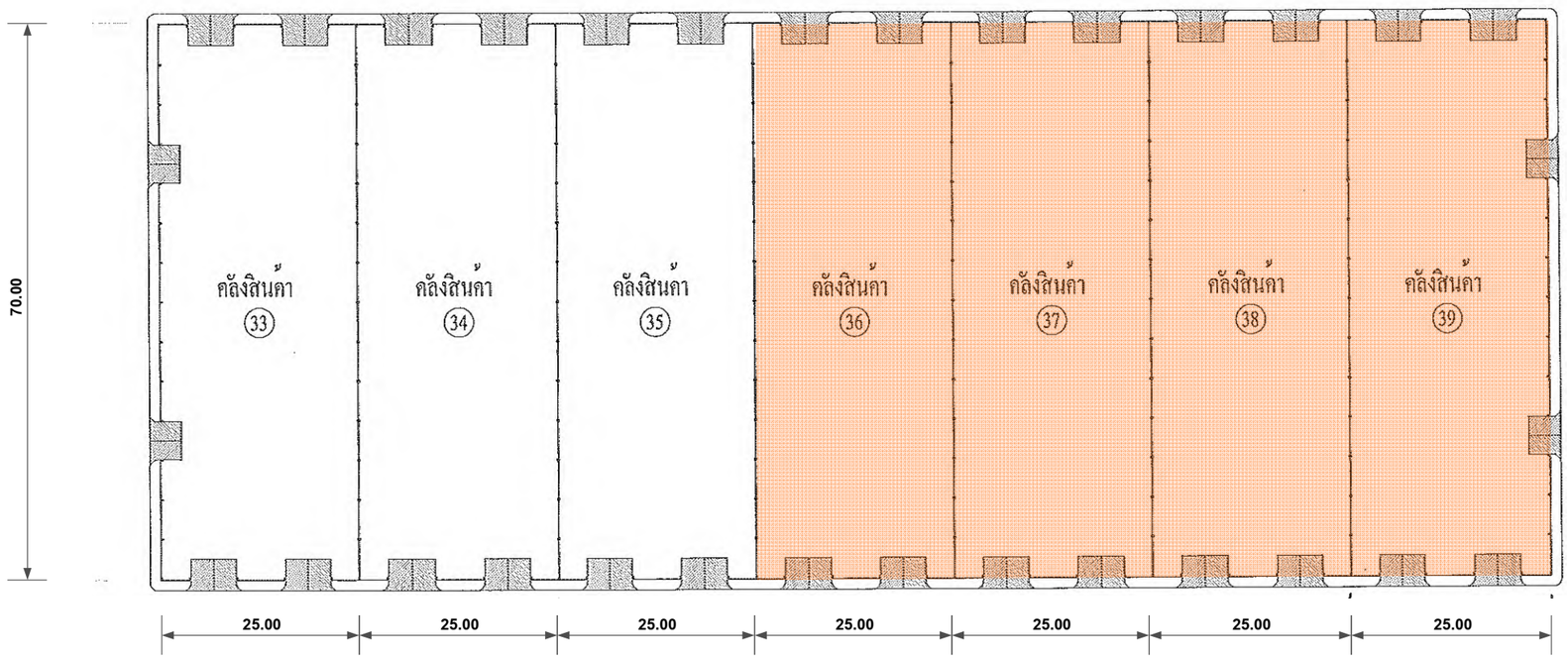
ง : ผังบริเวณ

ไม่เข้ามาตราส่วน

จุดถ่ายภาพ



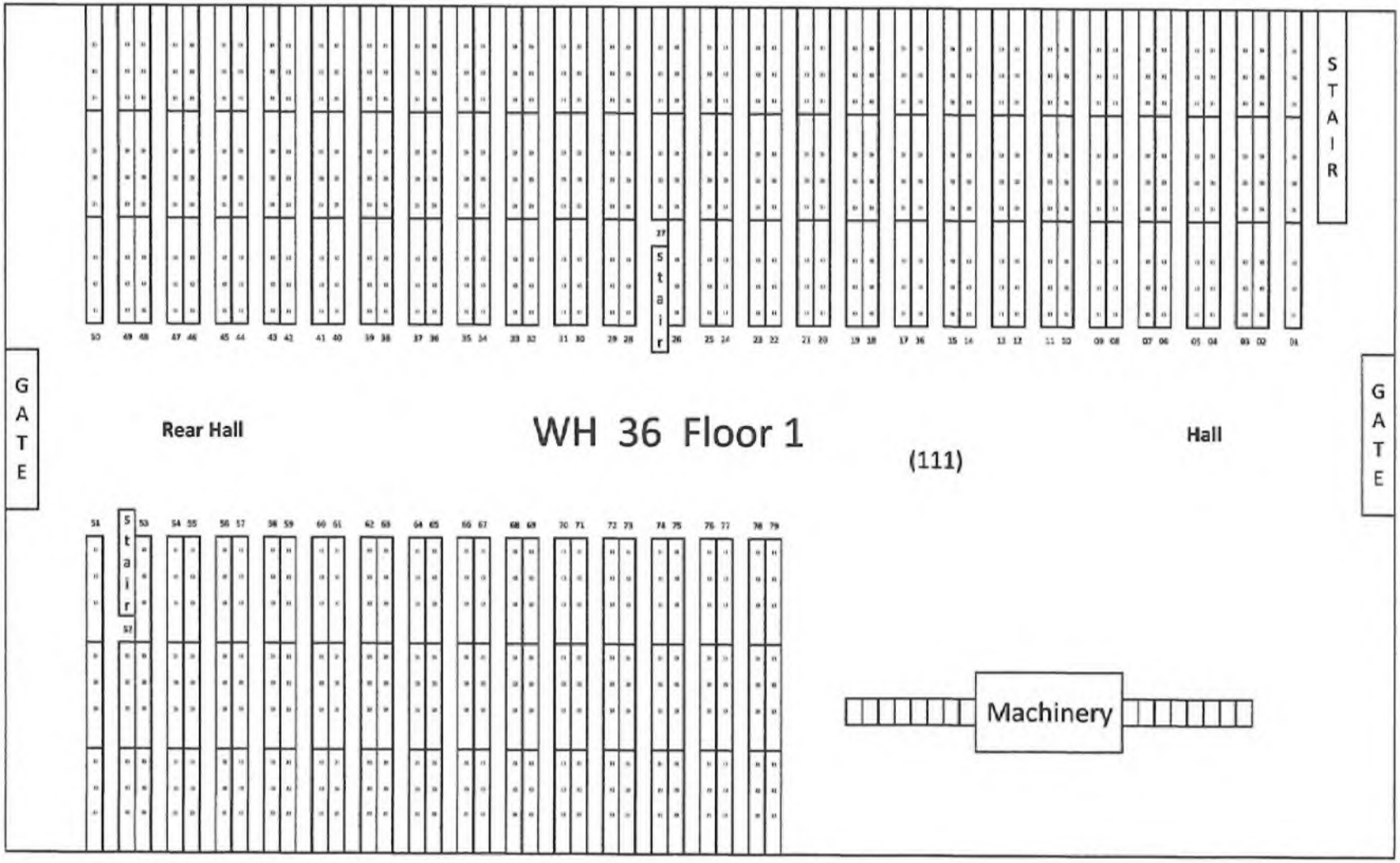
คลังสินค้าหมายเลข 36-39



คลังเอกสารและคลังสินค้า 2 (คลัง 2)

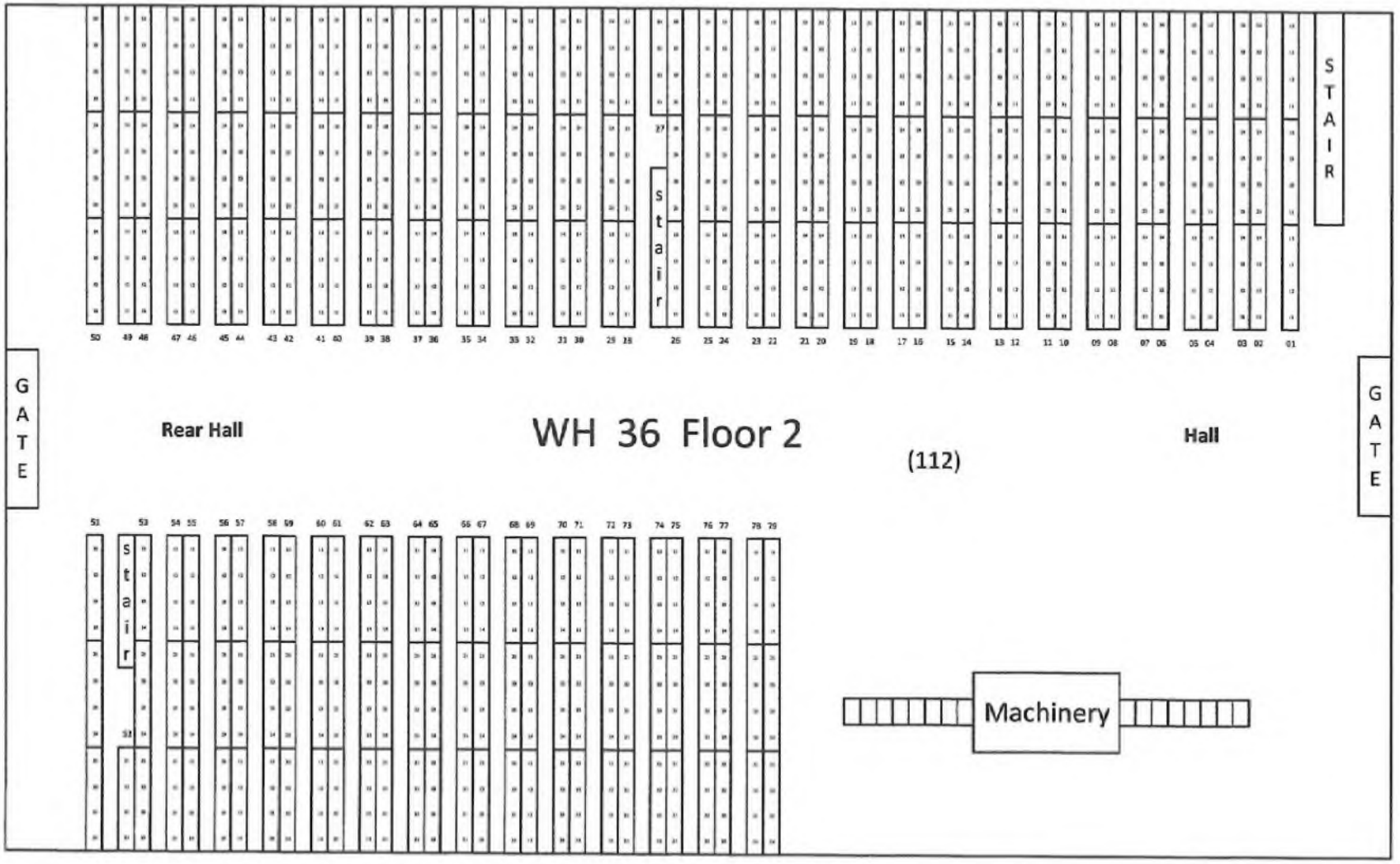
ง : แบบแปลนอาคาร

ไม่เข้ามาตราส่วน

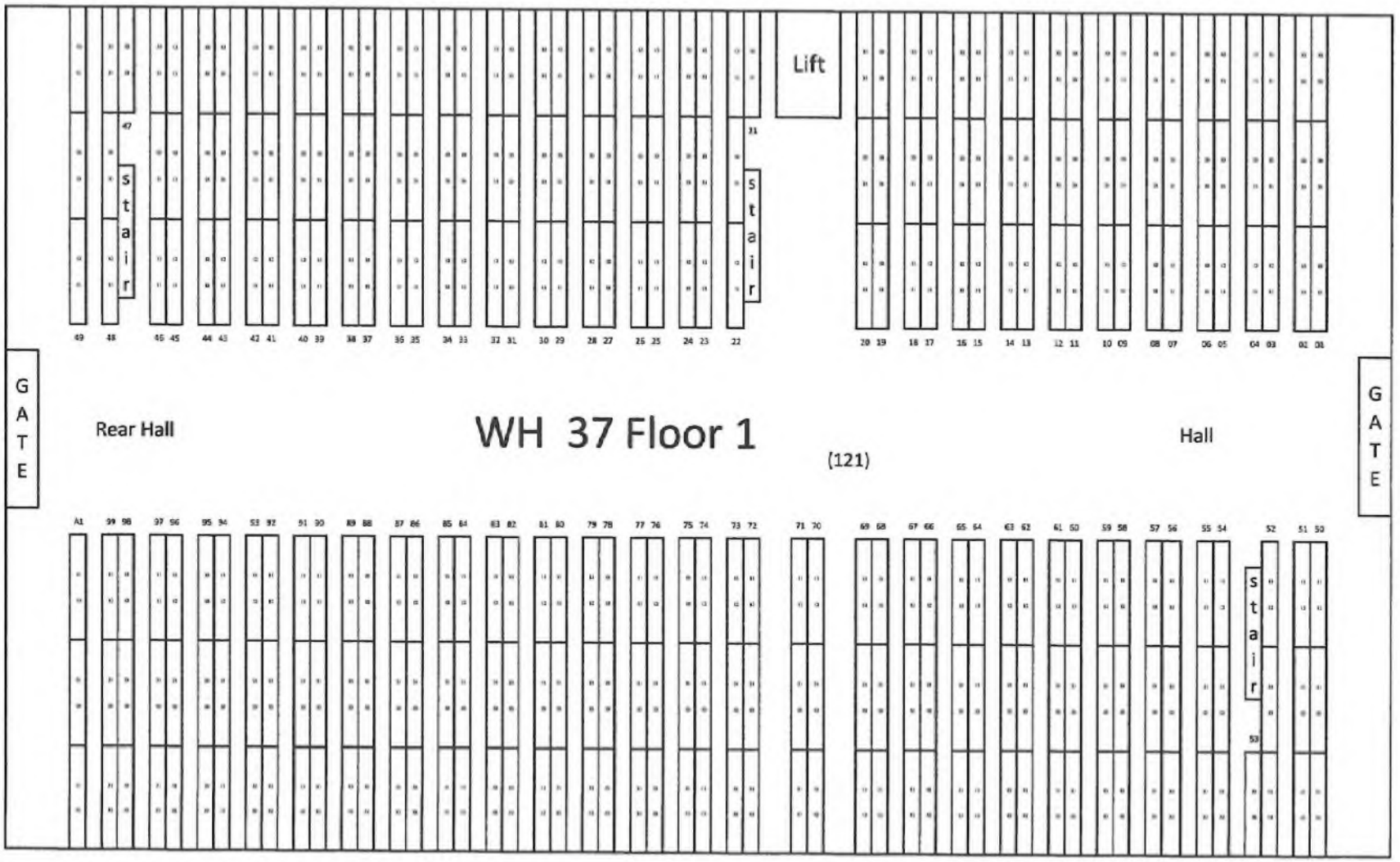


อุปกรณ์รับฝากเอกสาร

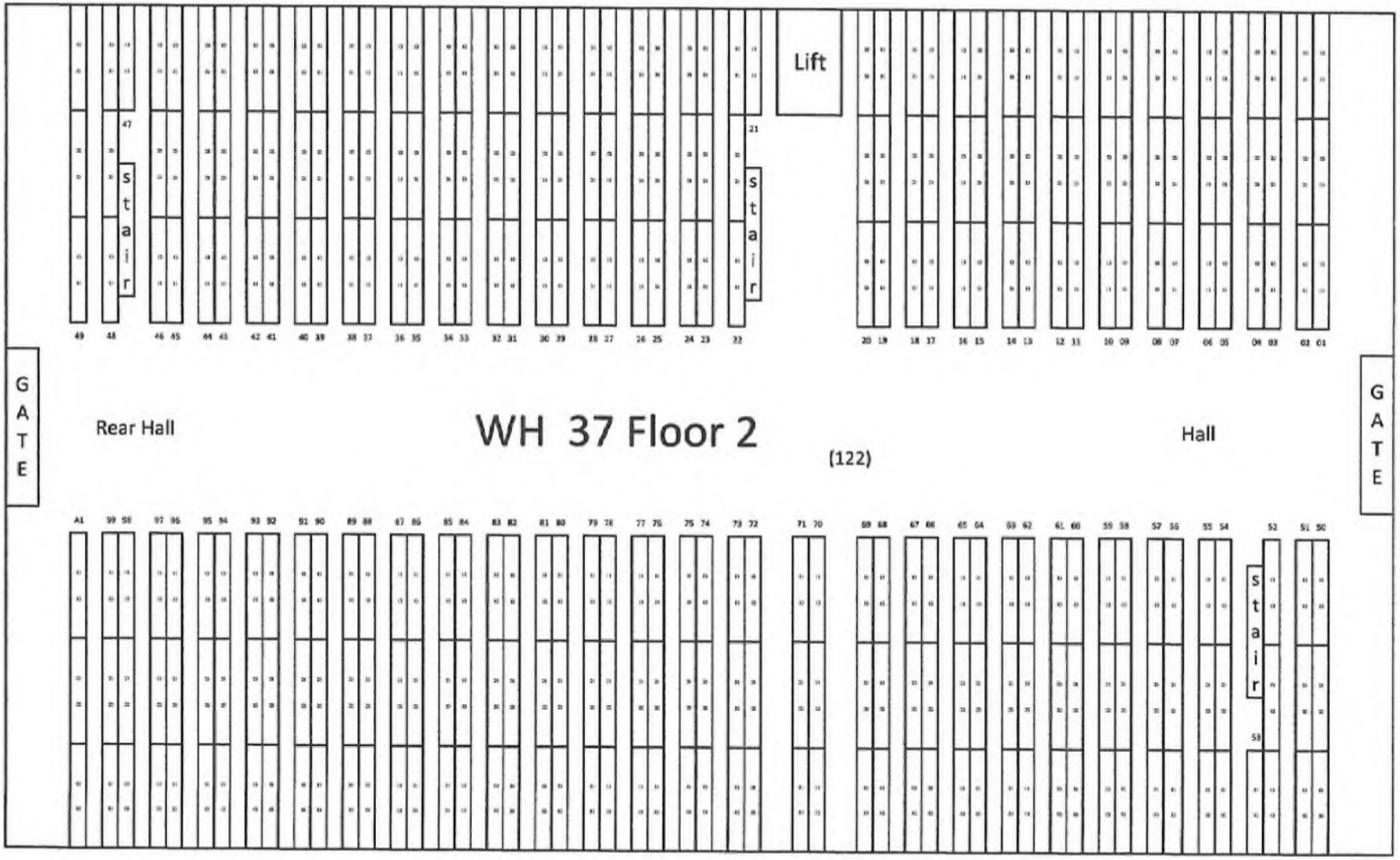
Knight Frank



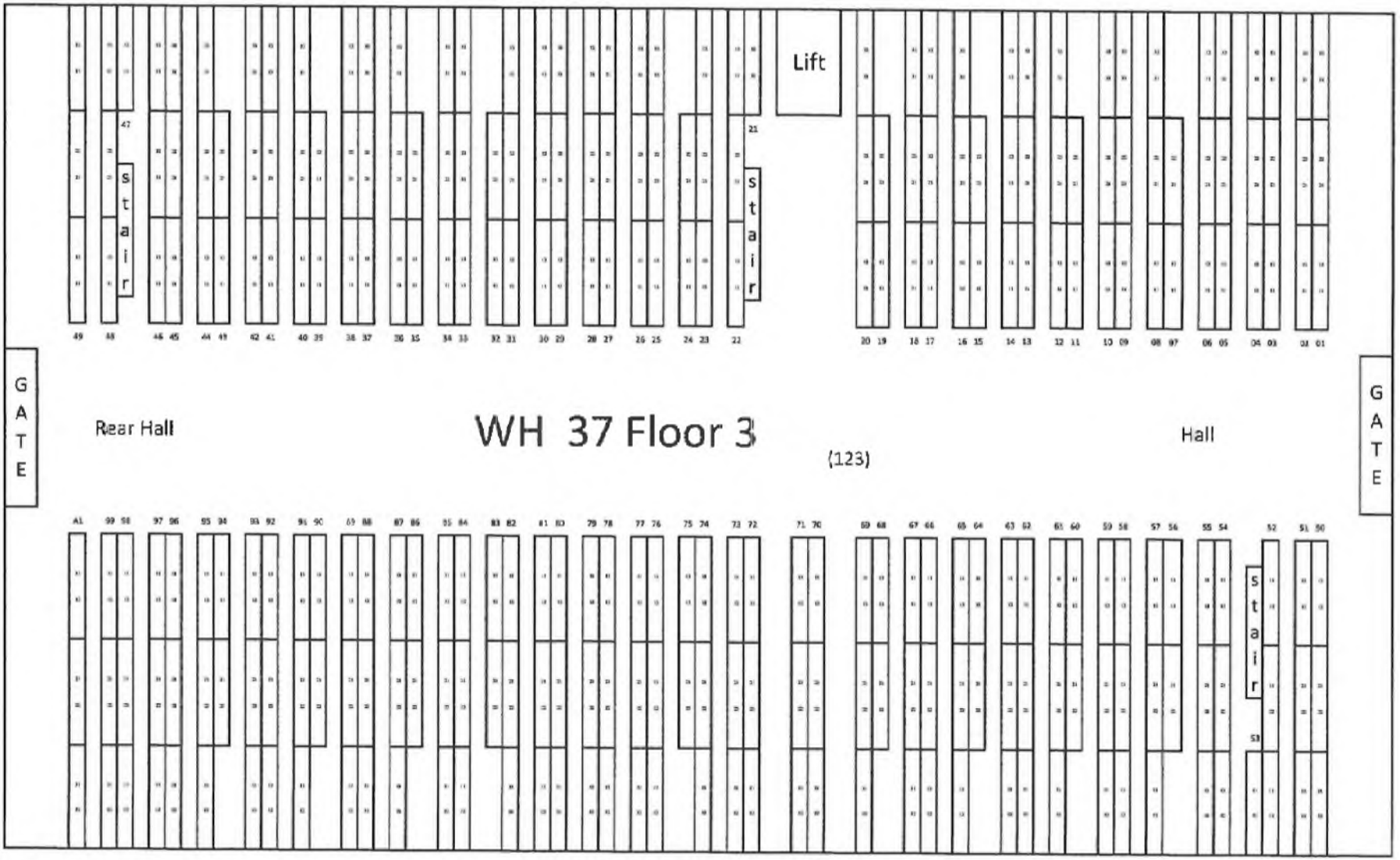
อุปกรณ์รับฝากเอกสาร



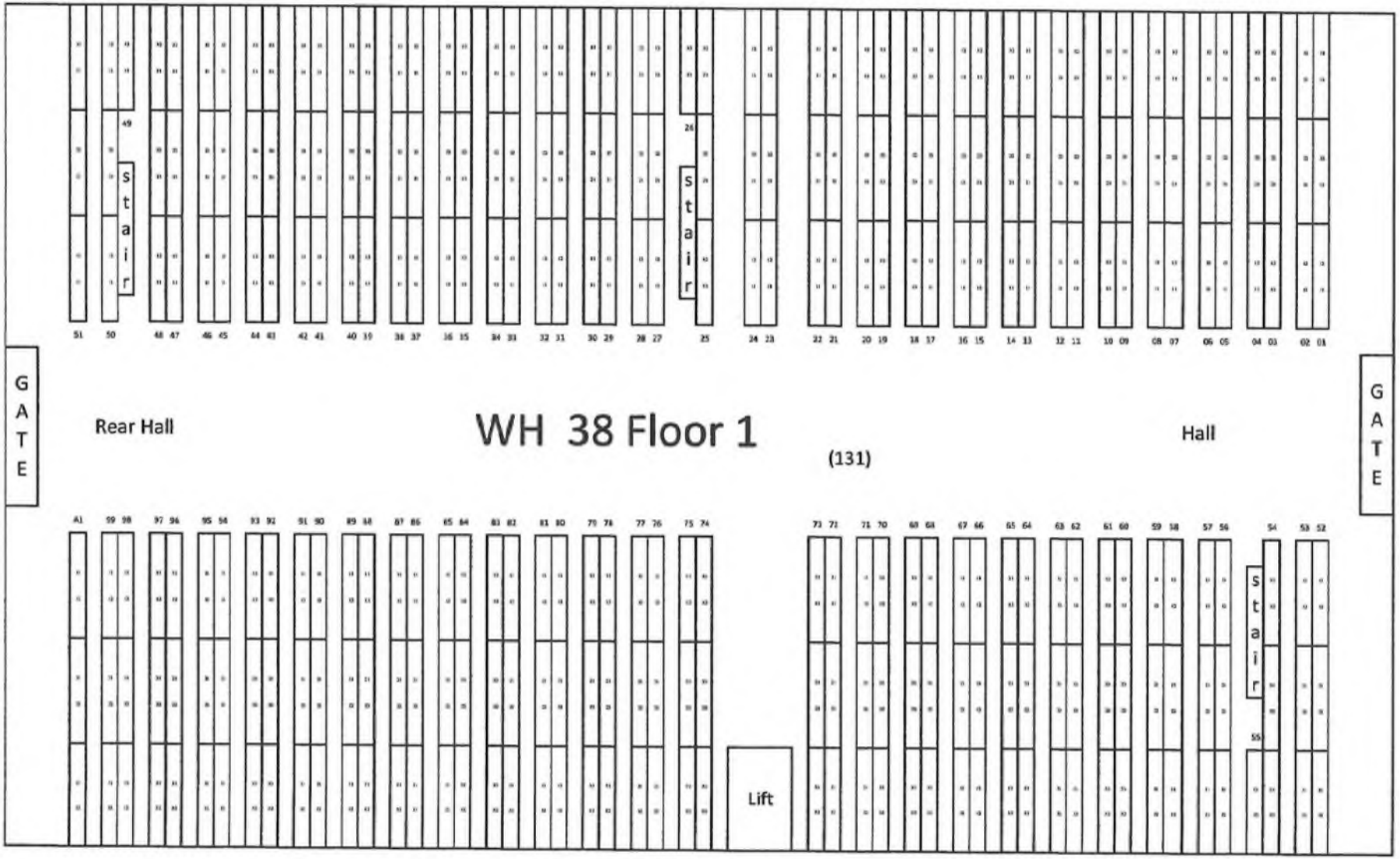
อุปกรณ์รับฝากเอกสาร



อุปกรณ์รับฝากเอกสาร

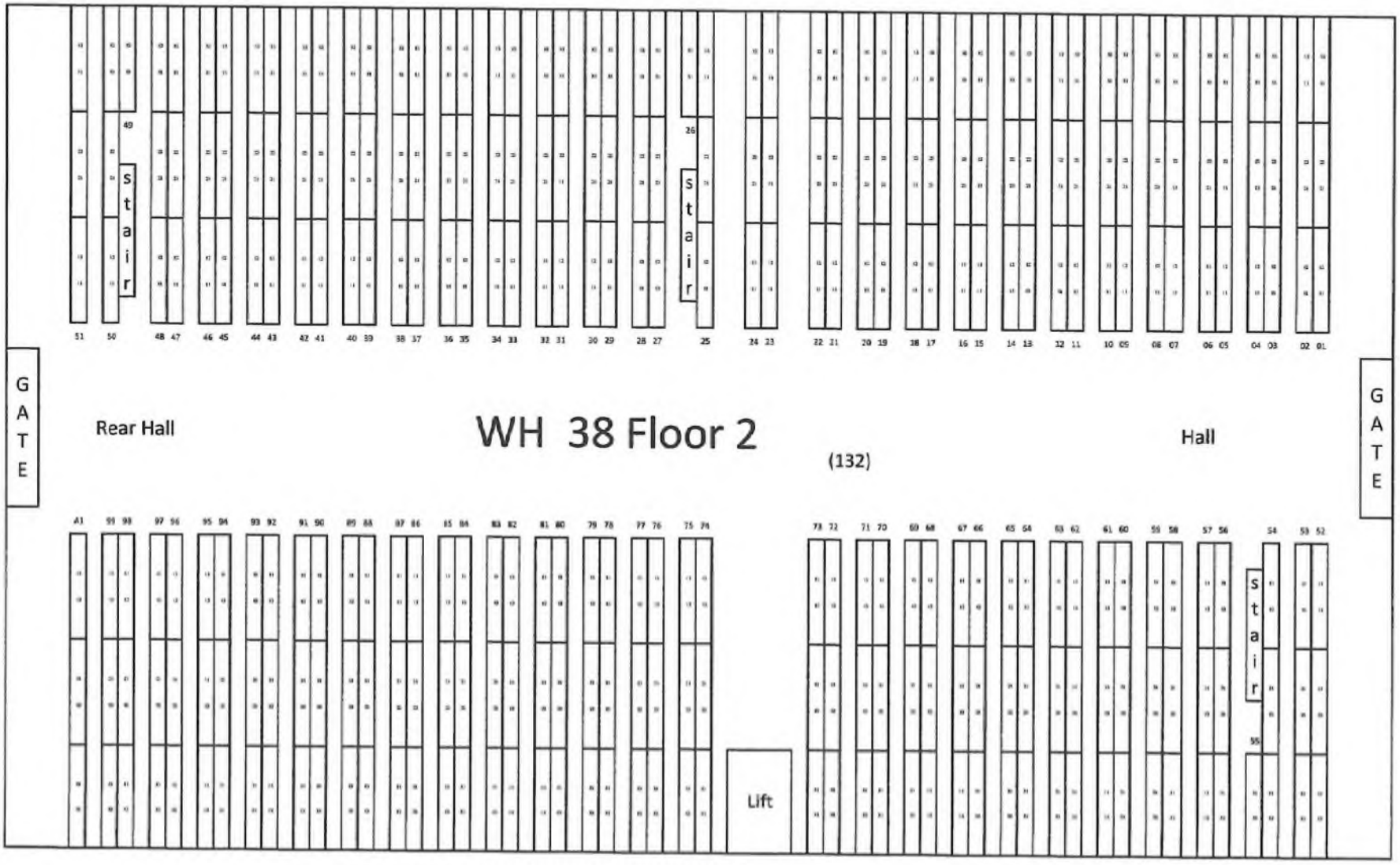


อุปกรณ์รับฝากเอกสาร

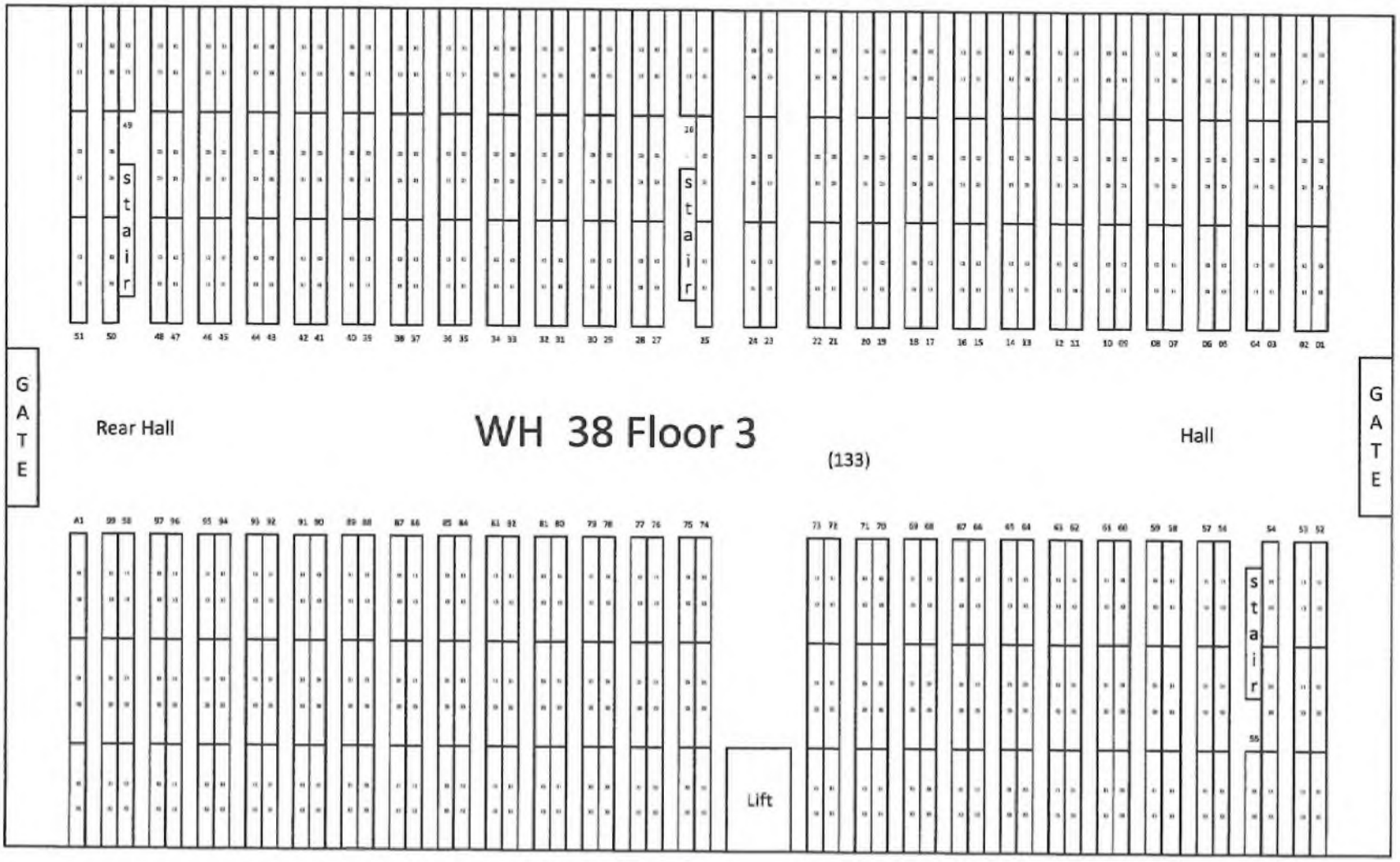


อุปกรณ์รับฝากเอกสาร

Knight Frank

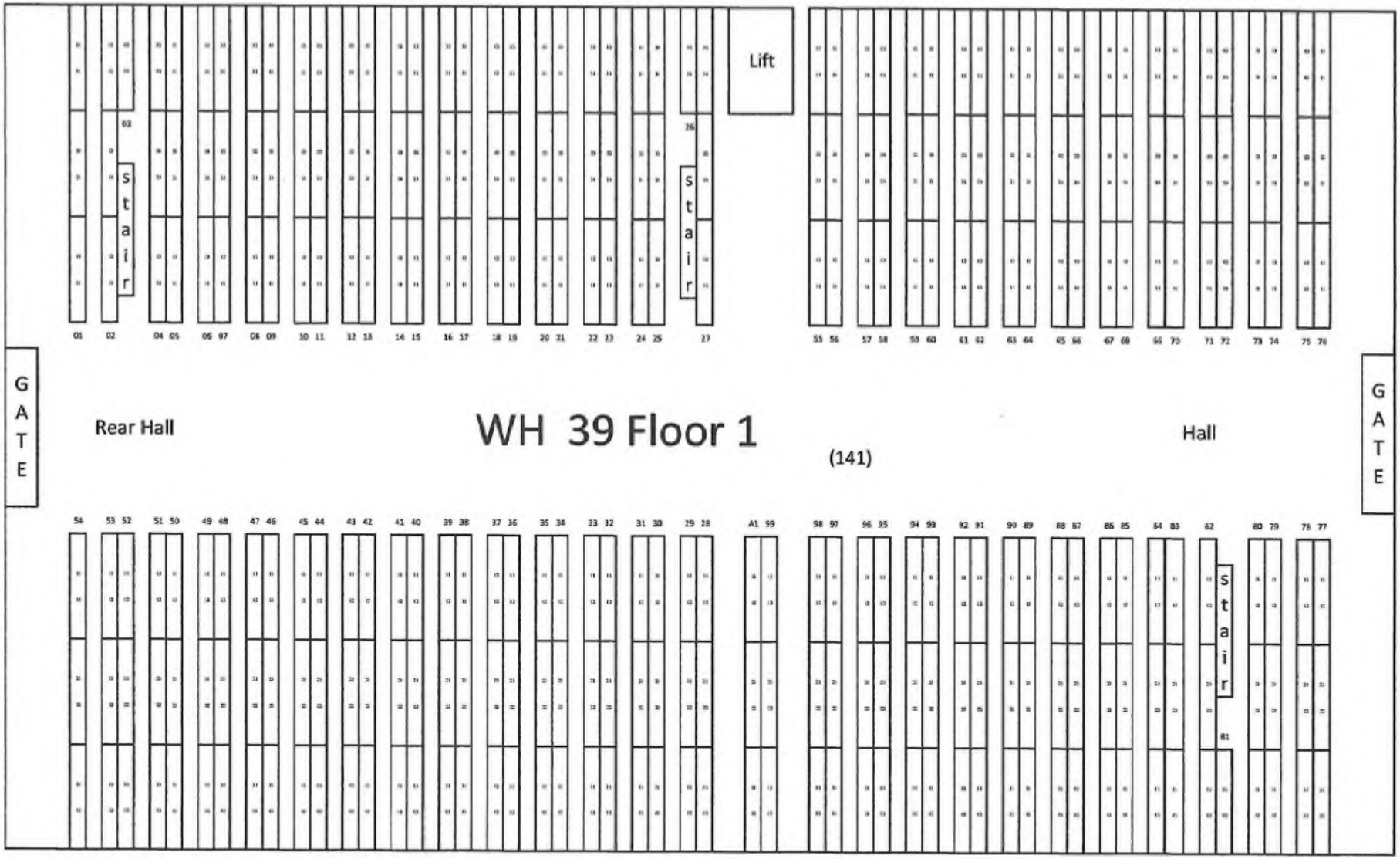


อุปกรณ์รับฝากเอกสาร

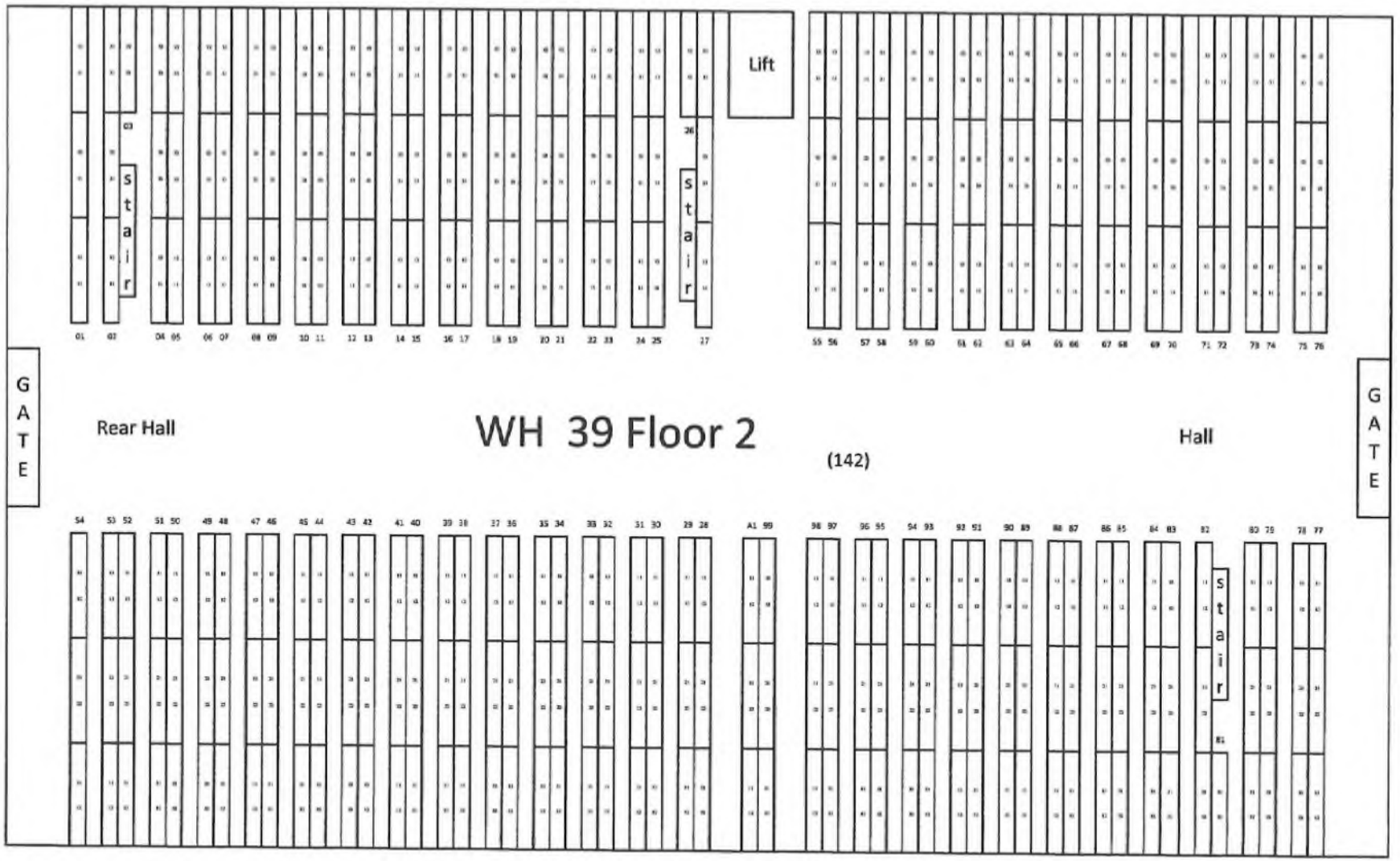


อุปกรณ์รับฝากเอกสาร

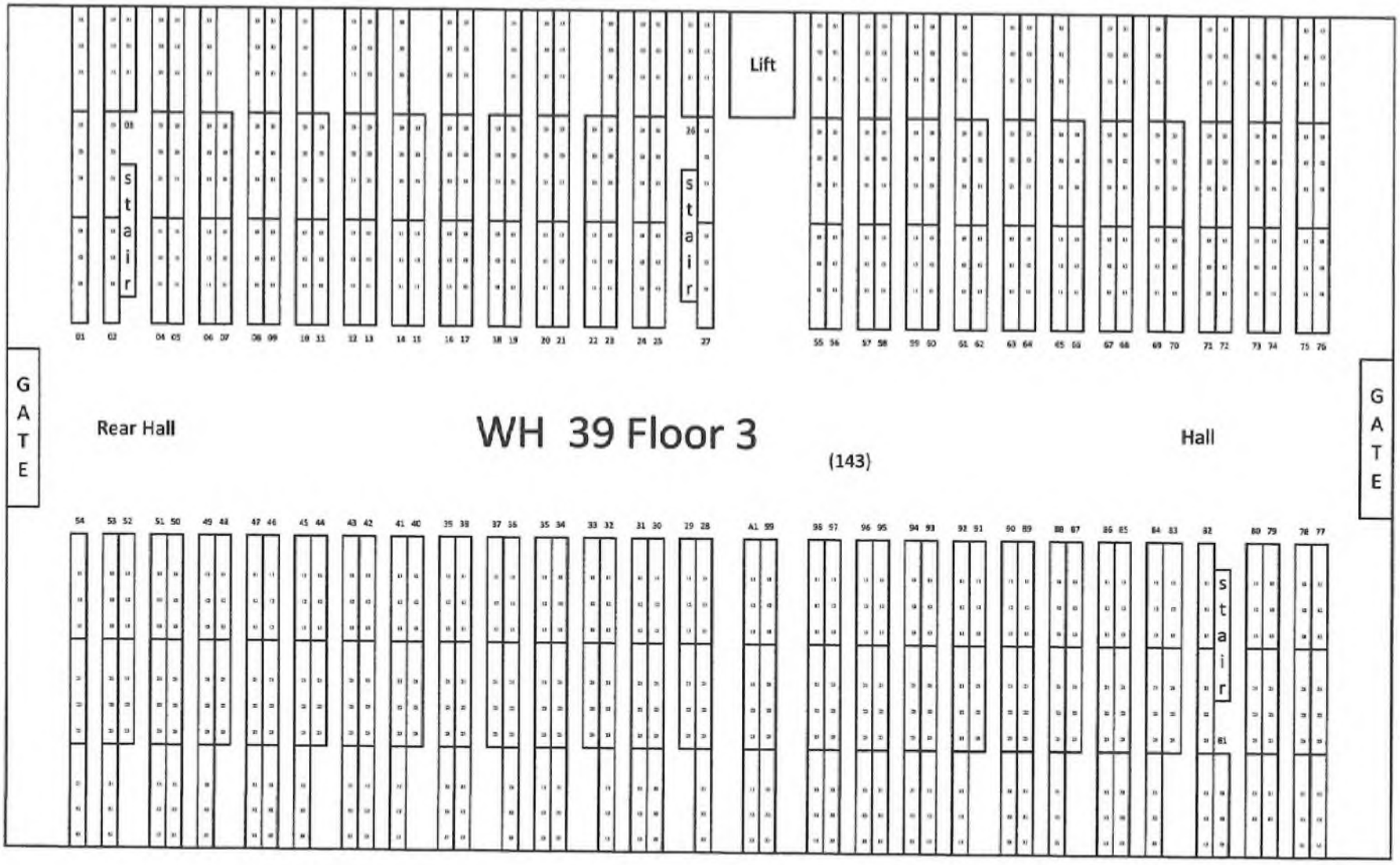
Knight Frank



อุปกรณ์รับฝากเอกสาร



อุปกรณ์รับฝากเอกสาร



อุปกรณ์รับฝากเอกสาร

ภาคผนวก จ
สำเนาเอกสารสิทธิ์และอื่นๆ
และสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงหรือรื้อถอนอาคาร

(น.ส.๔ จ.)

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 III 6404-12

เลขที่ดิน ๒๖๙

หน้าสำรวจ ๙๓๖๒

ตำบล บางจาก

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๒๖๓๔๓

เล่ม ๒๖๑๕ หน้า ๓๓

อำเภอ พระประแดง

จังหวัด สมุทรปราการ

ให้แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๐๘/๒๕-๒๗ หมู่ที่ -

ถนน เพชรบุรีตัดใหม่

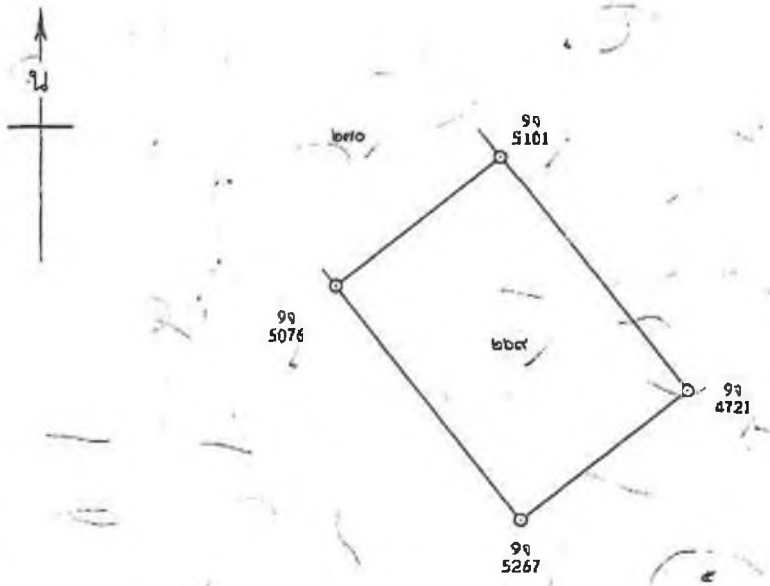
ซอย -

ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๔ ไร่ ๑ งาน ๖๘ ตารางวา

(สี่ไร่หนึ่งงานหกสิบแปดตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑: ๑๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑: ๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ ยี่สิบเอ็ด เดือน นิยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยหกสิบสี่

(นางภัณนิญา มานิกบุตร)
เจ้าพนักงานที่ดิน

(นางสาวเจนจิรา เจริญดี) ผู้เตรียน ๒๑ ก.ย. ๕๖๔

(นายวีรุงฤดี จันทาสามารถ) ผู้ตาน ๒๑ ก.ย. ๕๖๔

(นางสาวดารินี วงษ์จันทร์) ผู้ตรวจ ๒๓ ก.ย. ๕๖๔

674098

ผู้เขียนแผนที่
นายปุญญพัฒน์ พรมนิล ๑๗ กันยายน ๒๕๖๔

ผู้ตรวจแผนที่
นายอภิสักษณ์ บัวสกุล ๑๗ กันยายน ๒๕๖๔

หัวหน้าการ
นายธีรโชติ วุฒิอุดมพ ๑๗ กันยายน ๒๕๖๔

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ .....อำเภอ.....

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		

(น.ส. ๔ จ.)

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 III 6404-12,11,8

เลขที่ดิน ๕

หน้าสำรวจ ๓๔๑๙

ตำบล บางยาก

โฉนดที่ดิน

เล่ม ๑๗๒ หน้า ๘๒

อำเภอ พระประแดง

จังหวัด สมุทรปราการ

ให้แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๐๔/๒๔ หมู่ที่ -

ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ซอย -

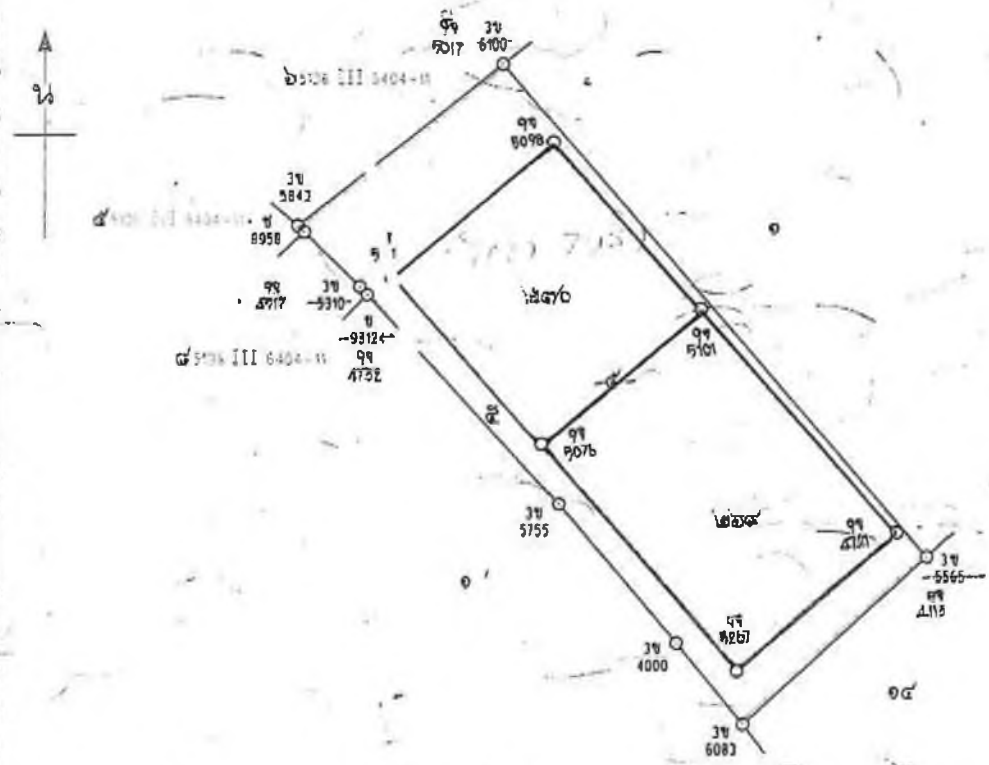
ที่ดินเปล่งนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๑๑ ไร่ ๒ งาน ๓๕ ตารางวา

(สิบเอ็ดไร่สองงานสามสิบห้าตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๑๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ หนึ่ง เดือน มีนาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบสาม

(นายชัยพร ปุยพงศ์)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน

(นางสาววัลภา เกียนคุโรจน์)

ผู้ตรวจ

761122

ผู้เขียนแผนที่

(นายสมชาย บุญผล)

ผู้ตรวจแผนที่

(นายสมชัย เหล่าชาย)

หัวหน้าการ

(นายวิทยา สมบูรณ์)

31 พ.ค. 2553

31 พ.ค. 2553

31 พ.ค. 2553

17182-ก/2

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดเลขที่ 17182 ต.พระประแดง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดิน หน้าสำรวจ	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ 21	แบ่งแยก	บริษัท พรีพัฒน์ไทย	บริษัท พรีพัฒน์ไทย	4	1	68.7/10	2	-	66.1/10	269	
กันยายน	ไถ่ถอนจำนอง	จำกัด (มหาชน)	จำกัด (มหาชน)							261431	
พ.ศ.2564											
				3	1	26.3/10	3	3	39.3/10	270	
										261432	

(น.ส. ๔ จ.)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5536 III-6404-12,8,11

เลขที่ดิน ๑

หน้าสำรวจ ๑๖๑

ตำบล บางจาก

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ [redacted]

เล่ม ๓๙ หน้า ๙๙

จำเภอ พระประแดง

จังหวัด สมุทรปราการ

ให้แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด(มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๖๔๔๒๔๕ หมู่ที่ -

ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ ตำบล บางกะปิ จำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ซอย

ที่ดินเปล่าแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๒๔ ไร่ ๑ งาน ๗๘ ตารางวา

(ยี่สิบสี่ไร่หนึ่งงานเจ็ดสิบแปดตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๑๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐

ออก ณ วันที่ หนึ่ง เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบสาม

(นางสาวกัลยา นามบุตร)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้ขอ

(นางสาวกัลยา เทียนพุกกาณ์)

นางสาวกัลยา เทียนพุกกาณ์

๕๒ 761130

มานะ บุญผสม ผู้เขียนแผนที่

ชายพิสิฐ เลิศดาต รูปถ่าย พ.ศ. 2553

ตรวจ

หัวหน้าการ

(นายยอดชิทธิ์ ชาญนาวี) 31 พ.ค. 2553

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ 31	แบ่งแยกไ	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย	-	3	30	24	2	48	5136///6404-	
พฤษภาคม	บางส่วน	จำกัด (มหาชน)	จำกัด(มหาชน)							180	
พ.ศ.2553	/									3700	
				5	1	64	19	-	84	5136///6404-	28
										3	
										17177	
				2	1	25	16	3	59	5136///6404-	2
										4	
										17178	
				11	2	35	5	1	24	5136///6404-	231
										5	
										17182	
วันที่ 3	ภาระจำยอม	ที่ดินทั้งแปลง, ของที่ดินโฉนดที่ 3699 ตำบล บางตาล									
กรกฎาคม	(ไม่มีกำหนดเวลา)	อำเภอ พระประแดง ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า									
พ.ศ.2554	แทน)	ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่ 17177, 17185, 17183 ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง									
		ลงวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ.2554									
วันที่ 7	ภาระจำยอม	ที่ดินทั้งแปลง, ของที่ดินโฉนดที่ 3699 ตำบล บางตาล									
สิงหาคม	(ไม่มีกำหนดเวลา)	อำเภอ พระประแดง ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า									(นางสาวรสรา เทียนชุ่ววรณ)
พ.ศ.2557	แทน)	ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของที่ดินโฉนดที่ 17188, 17186, 17184, 254, 34									
		ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง									
		ลงวันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ.2557									

3699-3/3

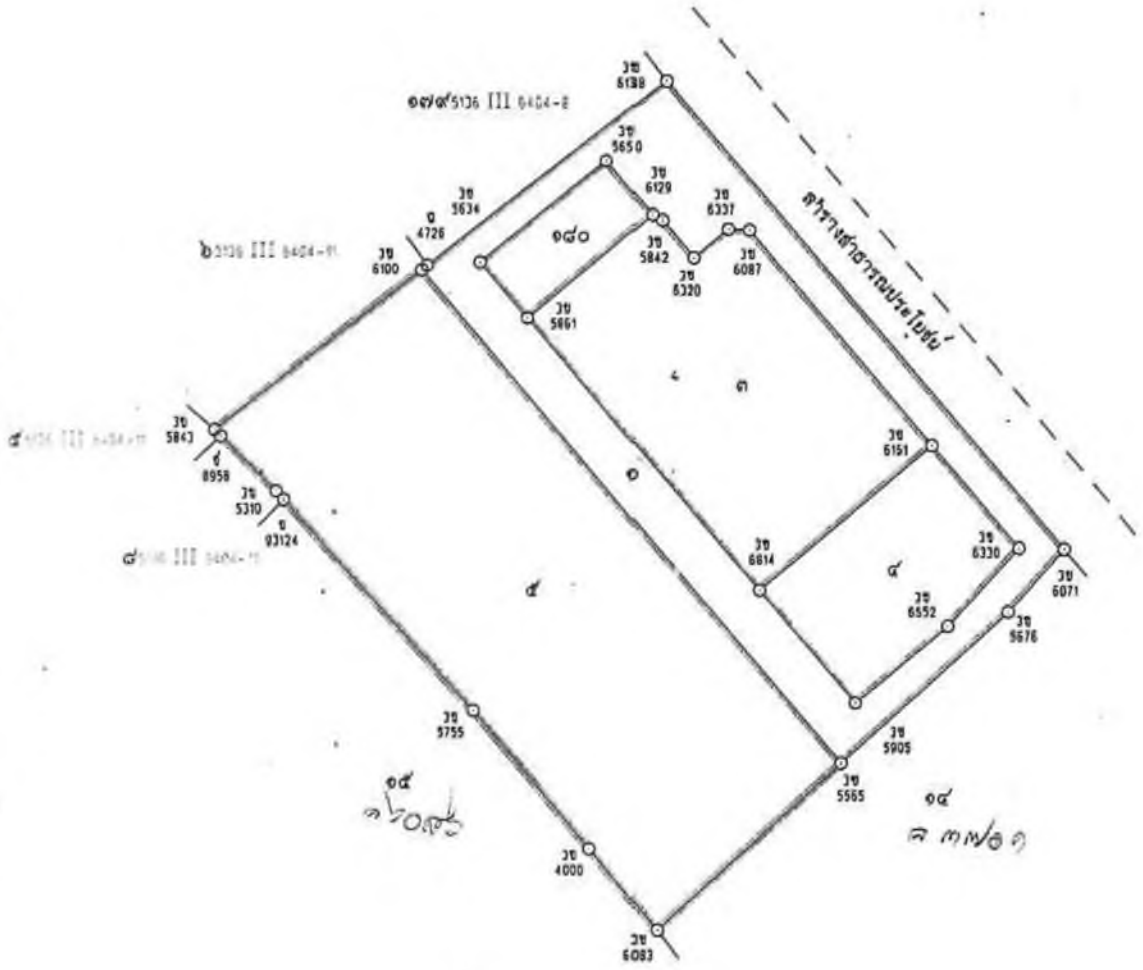
รูปแผนที่ (ใบต่อ)

แผ่นที่ 2

ที่ดินระวาง [illegible] เลขที่ดิน 2 หน้าสำรวจ 6102 โฉนดที่ดินเลขที่ [illegible]

ตำบล [illegible] อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐



หัวหน้าการ

(นายเอกสิทธิ์ [illegible])

31 ม.ค. 2553

เจ้าพนักงานที่ดิน

(นางสาวจิตลดา สีแย้ม)

สำหรับโฉนดฉบับสำนักงานที่ดิน

(น.ส. ๔ จ.)

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง [illegible] 5136 III แผ่น-ร

เลขที่ดิน ๔๐๒๔ [illegible]

หน้าสำรวจ ๕๔๒๕

ตำบล พงศ์

โฉนดที่ดิน

เลขที่ [illegible]

เล่ม ๓๔๑ หน้า ๓๕

อำเภอ พระประแดง

จังหวัด สมุทรปราการ

ให้แก่ [illegible] อายุ [illegible] สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๓๙ หมู่ที่ ๔

ถนน [illegible]

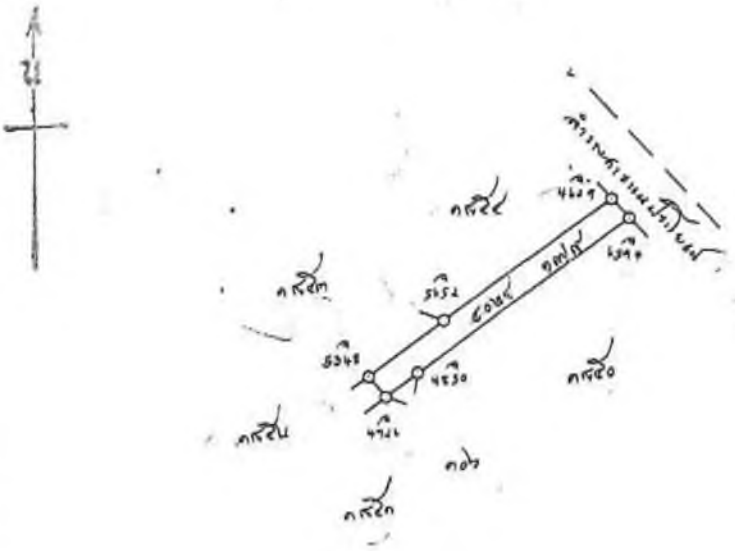
ซอย [illegible] ตำบล พงศ์ อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ [illegible] ไร่ [illegible] งาน [illegible] ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑:๓๙๖๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๑๔ เดือน กันยายน พุทธศักราช ๒๕๓๓

(นายกรรชัย ธารากิจ)

นายช่างรังวัด 7 ปฏิบัติการในตำแหน่ง

เจ้าพนักงานที่ดิน

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

ผู้เขียน

(นายสาย ขนผู้พัน)

14 ก.ย. 2533

ผู้ตรวจ

(นางประจวบ ตลายอุบล) 14 ก.ย. 2533

๓๓ 057124

สมุหบัญชี

14 ก.ย. 2533

ผู้เขียนแผนที่

ผู้ตรวจแผนที่

หัวหน้าฝ่าย

(นายกรรชัย ธารากิจ) 14 ก.ย. 2533

สารบัญจดทะเบียน

34735-7

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเขตที่ดินเฉพาะที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
ที่นี้ ๒๙	ทรจำนอง	ที่ดิน ทั้งแปลง ของโฉนดที่ ตำบล									
มีนาคม	รวมสิ่ง	ตกอยู่ในบังคับการจำนองเรื่องทางเดินและทางรถยนต์ของโฉนดที่									
พ.ศ.๒๔๓๔	โฉนด	ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึก									
วันที่ ๒๙	ทรจำนอง	ที่ดิน ทั้งแปลง ของโฉนดที่ ตำบล									
มีนาคม	รวมสิ่ง	ตกอยู่ในบังคับการจำนองเรื่องทางเดินและทางรถยนต์ของโฉนดที่									นายอนันต์ สัมพาณิชย์ชัย
พ.ศ.๒๔๓๔	โฉนด	ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึก									
วันที่ ๒๙	ทรจำนอง	ที่ดิน ทั้งแปลง ของโฉนดที่ ตำบล									
มีนาคม	รวมสิ่ง	ตกอยู่ในบังคับการจำนองเรื่องทางเดินและทางรถยนต์ของโฉนดที่									นายอนันต์ สัมพาณิชย์ชัย
พ.ศ.๒๔๓๔	โฉนด	ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึก									
วันที่ ๒๙	ทรจำนอง	ที่ดิน ทั้งแปลง ของโฉนดที่ ตำบล									
มีนาคม	รวมสิ่ง	ตกอยู่ในบังคับการจำนองเรื่องทางเดินและทางรถยนต์ของโฉนดที่									นายอนันต์ สัมพาณิชย์ชัย
พ.ศ.๒๔๓๔	โฉนด	ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึก									

699,3700,17177,17178,17182,17183,17184,17185,17186,17187,17188,17189,17190
37,172, หน้า 99,100,77,78,82,83,84,85,86,87,88,89,90,
106,108,1850,1875,1876,1877,1878,1879,1881,1881,1882,1883
(ท.ด. ๑๖)
สำรวจ 161,162,4302,4303,[illegible]4316,4317,4318,4319,4320,4321,4322,4323.,
4324

บันทึกข้อตกลง ข้อตกลงการจำยอมเรื่อง

ที่ดิน 8 ต

ระวาง 2 อ ตำบล บางจาก

เลขที่ 4024 หน้าสำรวจ 5425 อำเภอ พระประแดง (เมือง)

โฉนดหมายเลขที่ 34735 จังหวัด สมุทรปราการ

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินฯ

วันที่ 28 เดือน กันยายน เจ้าของภารยทรัพย์ พ.ศ. 2533

บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด ข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของสามยทรัพย์ อายุ 53 ปี

เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย เป็นบุตร นายหยุ่น-นางจู

อยู่ที่บ้านเลขที่ 78 หมู่ 4 ตำบล บางครุ

อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :—

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเนื้อที่ตามหมาย บางแผ่นดิน เป็นภารยทรัพย์ สามยทรัพย์แก่กัน

โดยข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของที่ดินโฉนดที่ 34735

อำเภอ พระประแดง (เมือง) ยินยอมให้ที่ดินโฉนดดังกล่าวตกเป็นภารยทรัพย์ ทั้งแปลงเรื่อยไปตามทางเดิน

ทางรถยนต์, แลสาธารณประโภคต่างๆ ของโฉนดเลขที่ 3699, 3700, 17177, 17178, 17182, 17183, 17184, 17185,

และข้าพเจ้า บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์โฉนดที่ 17186, 17187,

อำเภอ พระประแดง 17188 17189, 17190

ทกลงยอมรับประโยชน์จากการจำยอมดังกล่าวนั้น และการ

จำยอมนี้ (มี, ไม่มี) ค่าตอบแทน เป็นเงิน - บาท -

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดภารยทรัพย์ทวย

ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่าย

ได้ทราบและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ [signature] เจ้าของภารยทรัพย์

ลงชื่อ [signature] เจ้าของสามยทรัพย์

ตรวจโฉนดเลขที่ 34736 ลงชื่อ [signature] และ พยาน

ถ่ายไมโครฟิล์มแล้ว

28 พ.ย. 2533 ต่อหน้า [signature] เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตรา สำนักงานที่ดิน

พิมพ์ที่ โรงการพิมพ์และพัสดุต่าง กรมที่ดิน ๕๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๒๔

3700,17177,17178,17182,17183,17184,17185,17186,17187,17188,17189,171
100,77,78,82,83,84,85,86,87,88,89,90
(ท.ด. ๑๖)
850,1851,1875,1876,1877,1878,1879,1880,1881,1882,1883,1884
31,162 3402,3403,3406,3417,3420,3421,3422,3423,3424

บันทึกถ้อยคำ ขอทำการจำยอม

ที่ดิน

ระวาง 8 ก. ตำบล บางจาก
เลขที่ 1852 2 ข. หน้าสำรวจ 3404 อำเภอ พระประแดง (เมือง)
โฉนดหมายเลขที่ 17179, - จังหวัด สมุทรปราการ
ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

วันที่ 6 เดือน กันยายน พ.ศ. 2533
ข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของภารยทรัพย์ อายุ 53 ปี
บริษัท ทรัพยสรีไทยคลังสินค้า จำกัด เจ้าของสามยทรัพย์
เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย เป็นบุตร นายเทพนันท์ นางจ
อยู่ที่บ้านเลขที่ 78 หมู่ 4 ตำบล บางยอ
อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ
ขอยื่นคำขอและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน
ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :—

ข้อ ๑. กรรมที่ดินแปลง เครื่องหมายข้างบนนี้ เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์แก่กัน
โดยข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของที่ดินโฉนดที่ 17179
อำเภอ พระประแดง (เมือง) ยินยอมให้ที่ดินโฉนดดังกล่าวตก เป็นภารยทรัพย์ เรื่องทาง เดิน, ทางรถยนต์
และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของโฉนดเลขที่ 3699,3700,12122,12178,12182,12183,12184,12185,12186
และข้าพเจ้า บริษัท ทรัพยสรีไทยคลังสินค้า จำกัด เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์โฉนดที่ 17187,17188,17189
อำเภอ พระประแดง (เมือง) ยินยอมรับประโยชน์จากภารจำยอมดังกล่าวนั้น และการจำยอมนี้ 17190
(มี, ไม่มี) ค่าตอบแทน เป็นเงิน - บาท

ข้อ 2. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดภารยทรัพย์ด้วย
ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกของลงนี้ทำขึ้นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ. สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่าย
ได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้ เป็นสำคัญ

ลงชื่อ [signature] เจ้าของภารยทรัพย์
ลงชื่อ [signature] เจ้าของสามยทรัพย์
ลงชื่อ แทนตามมอบ ลว. 3 กย.33 พยาน:
ต่อหน้า เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราเจ้าพนักงานที่ดิน (ถ้ามี)

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์และพัสดุช่าง กรมที่ดิน ๓,๐๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๒๕

(น.ส.๔ ข.)

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 III 6404-11

เลขที่ ๗๕๒ ๖๕

หน้าสำรวจ ๓๔๐๔

ตำบล มาบตาพุด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๐๕๔๘

เล่ม ๑๐๗ หน้า ๗๕

อำเภอ นิคมพัฒนา

จังหวัด ระยอง

แยกจากโฉนด

เล่ม ๗๑ หน้า ๒

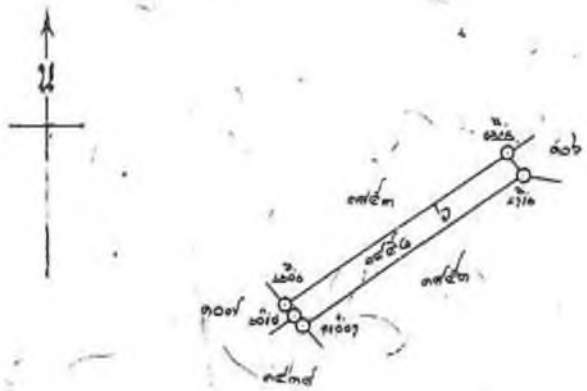
ให้ไว้ แก่ นายสุชาติ ไทย สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๖๓ หมู่ที่ -

ถนน - ตำบล มาบตาพุด อำเภอ นิคมพัฒนา จังหวัด ระยอง

ตำบล เนินพระ ๒

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ - ไร่ ๒ งาน ๐๗ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑:๔๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๑๓ เดือน เมษายน พุทธศักราช ๒๕๔๓

นายอดุม ถณาะยวัฒ
ตำแหน่ง นายอำเภอนิคมพัฒนา

(นายสุชาติ วิญญาส)
ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้ขอ

ผู้ตรวจ

ผู้เขียนแผนที่

ผู้ตรวจแผนที่

หัวหน้าการ

๑๗ — 088296

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดิน คงเหลือจด. ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดิน เฉพาะที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับ
วันที่ ๑๖	ขายรวม	นางทองสุข	นายสมพงษ์	-	๒	๐๑	-	-	-	--	
กุมภาพันธ์	มีโฉนด	อริยศิริโภคาส	อิรุณสวัสดิ์วงศ์								(นายจำลอง เจริญภักดี
พ.ศ.๒๕๓๑											

(ท.ค ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ // ขอตกลงการจ่ายอม รวมสองโฉนด

ที่ดิน

ระวาง 8 ก. 2 อ. ตำบล บางจาก

เลขที่ 4024, 1852 (น้ำบ่าว ว) 5425, 3404 / 5455 อำเภอ พระประแดง (เมือง)

โฉนดหมายเลขที่ 34736, 12179 / 14254 จังหวัด สมุทรปราการ

เจ้าของสามยทรัพย์ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

นางศรีลำปาง สวาทยานนท์ ที่ว่าการ

(นางสาวหฤทัยรัตน์ แซ่ลิ้ม แทน) ข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ วันที่ ๒๖ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๔

(นายสุรศักดิ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ แทน) เจ้าของภารยทรัพย์ ๕๔/๓๘ ปี

เชื้อชาติ จีน/ไทย สัญชาติ เป็นบุตร นายหยูถิน นางจู/มาออรา

อยู่บ้านเลขที่ ๗๔หมู่๔ ๗๑๕๔หมู่๓ ตำบล บางพึง/ปากคลองฯ นางบุญเรือน

อำเภอ พระประแดง/กิ่งอ.พระสมุทรเจดีย์ จังหวัด สมุทรปราการ

ขอ[illegible] ทำบันทึกขอตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้:-

ข้อ 1. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์แก่กันโดยข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของที่ดินโฉนดที่ ๑๔๗๒๕, ๑๗๑๗๔ อำเภอ พระประแดง (เมือง) ยินยอมให้ที่ดินโฉนดดังกล่าวตกเป็นภารยทรัพย์ เรื่อง ทางเดิน ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า และสาธารณูปโภคต่างๆ เต็มทั้งแปลง และข้าพเจ้า นางศรีลำปาง สวาทยานนท์ เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์โฉนดที่ ๑๔๖๕๔ อำเภอ พระประแดง (เมือง) ตกลงยอมรับประโยชน์จากภารจ่ายอมดังกล่าวนั้น และการจ่ายอมนี้ มี/ไม่มี ค่าตอบแทนเป็นเงิน - บาท (-)

ข้อ 2. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดภารยทรัพย์ด้วย ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกขอตกลงนี้ทำขึ้นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ.

ลงชื่อ [illegible] แทนตามใบมอบ ส.ว. 26 มี.ค. 2534 เจ้าของสามยทรัพย์

ลงชื่อ [illegible] 26 มี.ค. 2534 เจ้าของภารยทรัพย์

ลงชื่อ [illegible] ประทีป จินดาวณิช และ พยาน

ลงชื่อ [illegible] เจ้าพนักงานที่ดิน

นายอนันต์ [illegible] ประทับตรา (ถ้ามี)

ประทับตราประจำตำแหน่ง (ถ้ามี)

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์และพัสดุช่าง กรมที่ดิน ๕๐๑,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๐๑

(ท.ค ๑๖)

652/776,2104,2105,2378,596
5425,3404/2638,3576,3577,2378,2393
ดิน 34755,17179/14442,18946,18947,25148,13417,2

บันทึกถ้อยคำ // ข้อตกลงการจ้ายอม รวมสองโฉนด

พิดิน

8 ท./ 9 ท.

ระวาง 20./ 20. ตำบล บางจาก

เจ้าของสามยทรัพย์ เลขที่ หน้าสำรวจ อำเภอ พระประแดง

โฉนดหมายเลขที่ จังหวัด สมุทรปราการ

ชื่อนายวิเชียร สวาทยานนท ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

(นางสาวหทัยรัตน์ แซ่ลิ้ม แทน) วันที่ ๒๖ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๔

ข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของการยทรัพย์ อายุ ๕๔/๕๗ ปี

เชื้อชาติ จีน/ไทย สัญชาติ ไทย เป็นบุตร นายหยุนถิน นางจู

อยู่บ้านเลขที่ ๔๙๒หมู่๔/๒๕๙หมู่๒ ตำบล บางพึ่ง/ปากคลองบาง

อำเภอ พระประแดง/ชื่อสกุลกิ่งอ.พระสมุทรเจดีย์ จังหวัด สมุทรปราการ

ขอทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้:-

ข้อ 1. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์แก่กันโดยข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของที่ดินโฉนดที่ ๓๔๓๓๕, ๑๗๑๗๕ อำเภอ พระประแดง(เมือง) ยินยอมให้ที่ดินโฉนดดังกล่าวตกเป็นภารยทรัพย์ เรื่อง ทางดิน ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า และสาธารณูปโภคต่าง ๆ เต็มทั้งแปลง และข้าพเจ้า ชื่อนายวิเชียร สวาทยานนท เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์โฉนดที่ ๑๔๔๖, ๑๔๔๗, ๒๕๑๔๘, ๑๓๔๑๗, ๒ อำเภอ พระประแดง(เมือง) ตกลงยอมรับประโยชน์จากการจ้ายอมดังกล่าวนั้น และการจ้ายอมนั้น มิได้มีค่าตอบแทนเป็นเงิน - บาท ( )

ข้อ 2. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดภารยทรัพย์ด้วย ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ.

ลงชื่อ [illegible] ผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามใบมอบ ล.ว. 26 มี.ค. เจ้าของภารยทรัพย์

ลงชื่อ [illegible] แทนตามใบมอบ ล.ว. [illegible] เจ้าของสามยทรัพย์

ลงชื่อ [illegible] และ พยาน

ต่อหน้า [illegible] เจ้าพนักงานที่ดิน

นายอนันต์ ลิมพะแพทย์ชัย

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์และพัสดุช่าง กรมที่ดิน ๕๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ. ๒๕๓๓

(ท.ค ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ ข้อตกลงการจ้ายอม รวม๒ฉบับ

ที่ดิน

ระวาง 8 ก. 9 ก. ตำบล บางจาก
2 ข. 2 ข.
เจ้าของสามยทรัพย์ เลขที่ 4024/852/หน้าสำรวจ 3425, 3404/3401 อำเภอ พระประแดง(เมืองเก่า)
บริษัท เอ็มเคเอสสตีล จำกัด โฉนดหมายเลขที่ 34735, 17179/17488 จังหวัด สมุทรปราการ
1824
ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ
ายชาตรี แพรวพรายกุล แทน)

วันที่ 26 เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๔
ข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณศิวิลังกาศ เจ้าของภารยทรัพย์ อายุ ๕๔ ปี
(นายสมพงษ์ อรุณศิวิลังกาศ โดยนายชาตรี แพรวพรายกุล แทน) นายหยูเฮง นางจู
เชื้อชาติ จีน/- สัญชาติ ไทย เป็นบุตร บางหิง/บางจาก
อยู่บ้านเลขที่ ๙๓หมู่ ๔ /๒๐๔/๑ ตำบล
อำเภอ พระประแดง/พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ
ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
ด้วยความเป็นจริง ดังต่อไปนี้:-

ข้อ 1. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์แก่กันโดยข้าพเจ้า
นายสมพงษ์ อรุณศิวิลังกาศ เจ้าของที่ดินโฉนดที่ ๑๘๔๓๕, ๑๗๑๗๙
อำเภอ พระประแดง(เมือง) ยินยอมให้ที่ดินโฉนดดังกล่าวตกเป็นภารยทรัพย์ เรื่อง ทางเดิน
ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า และสาธารณูปโภคต่าง ๆ เต็มทั้งแปลง
และข้าพเจ้า บริษัท เอ็มเคเอสสตีล จำกัด เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์โฉนดที่
๑๗๑๘๘ อำเภอ พระประแดง(เมืองเก่า) ตกลงยอมรับ
ประโยชน์จากการจ้ายอมดังกล่าวนั้น และการจ้ายอมนี้ มี/ไม่มี ค่าตอบแทนเป็นเงิน - บาท
( )

ข้อ 2. ข้อให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดภารยทรัพย์ด้วย ข้าพเจ้า
ยินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้อ่าน
และเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ.

ลงชื่อ 26 มี.ค. 2534 เจ้าของภารยทรัพย์
ลงชื่อ สามยทรัพย์
ลงชื่อ พยาน
ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราประจำตำแหน่ง(ถ้ามี)เป็นสำคัญ

พิมพ์ที่ กรมการพิมพ์และพิมพ์ธนบัตร กรมที่ดิน ๕๐๐,๐๐๐ ๑๑๔ พ.ศ. ๒๕๓๓

(ท.ด ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ ข้อตกลงการจ่ายอมรวมผลประโยชน์

ที่ดิน

ระวาง 8 ก./8-9 ก. 9 ก. 2 อ./2-2 อ. 2 อ. ตำบล บางจาก

เลขที่ดิน 4024, 1862/1453, 1452, 1458 ก. 2, 1352 หน้าสำรวจ อำเภอ พระประแดง (เมือง)

หน้าสำรวจ 5425, 3404/2434, 2433, 2432 ฯ 160, ก 163 จังหวัด สมุทรปราการ

โฉนด 34735, 17179/14260, 14259, 14258, 4423, 14262 ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

เจ้าของสามยทรัพย์ วันที่ เดือน มี.ค. พ.ศ. 2536

๑. นายวิเชียร สวาทยานนท์ ข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ (นายสุรศักดิ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ แทน) เจ้าของภารยทรัพย์ อายุ ๕๔/๔๗ ปี

๒. นางศรีจำปา สวาทยานนท์ เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย ศาสนา พุทธ

(๑-๒ นางสาวนฤทัย รัสมี แทน) ผู้ปกครอง เลขที่ ๙๔๗๒/๒๕๔๓ ตำบล บางจาก ปากคลองบางปลากด

อำเภอ พระประแดง/กิ่งอ. พระสมุทรเจดีย์ จังหวัด สมุทรปราการ

/ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดิน/ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้:-

ข้อ 1. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้เป็นภารยทรัพย์และสามยทรัพย์แก่กันโดยข้าพเจ้า นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ เจ้าของที่ดินโฉนดที่ ๓๔๗๓๕, ๑๗๑๗๙ อำเภอ พระประแดง (เมือง) ยินยอมให้ที่ดินโฉนดดังกล่าวตกเป็นภารยทรัพย์ เรื่องทางเดิน ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้าและสาธารณูปโภคต่าง ๆ เท่านั้นแปลง และข้าพเจ้า ๑. นายวิเชียร สวาทยานนท์ ๒. นางศรีจำปา สวาทยานนท์ เจ้าของที่ดินสามยทรัพย์โฉนดที่ ๓๔๗๓๕, ๑๗๑๗๙ อำเภอ พระประแดง (เมือง) ตกลงยอมรับประโยชน์จากการจ่ายอมดังกล่าวนั้น และการจ่ายอมนี้มีกำไมมีกำตอบแทนเป็นเงิน - บาท ( )

ข้อ 2. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดภารยทรัพย์ด้วย ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ.

ลงชื่อ เจ้าของภารยทรัพย์

แทนตามโฉนด ล.ว. ลงชื่อ เจ้าของสามยทรัพย์

โฉนดฉบับแทน ล.ว. ลงชื่อ พยาน

ต่อหน้า เจ้าพนักงานที่ดิน

นายณนันต์ ลิมคเชษฐ์ชัย

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

พิมพ์ที่ กระทรวงพาณิชย์ (ธนบุรี) กรุงเทพ ๕๐๐,๐๐๐ แผ่น ท.ด. ๒๕๓๑

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
โครงการทรัพย์ศรีไทย

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

และ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ [•]

CHARIN
associates

บริษัท ซรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16
ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สารบัญ

1. คำนิยาม 2
2. ทรัพย์สินที่เช่า 3
3. วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า 4
4. ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า 4
5. ค่าเช่า และเงินมัดจำ 4
6. หน้าที่ของกองทรัสต์ 6
7. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า 7
8. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า 10
9. การประกันภัย 11
10. การดำเนินการกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย 12
11. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า 13
12. คำรับรอง 13
13. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย 14
14. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา 14
15. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา 15
16. เหตุสุดวิสัย 18
17. การแยกต่างหากของสัญญา 18
18. การแก้ไขเพิ่มเติม 18
19. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ 18
20. คำบอกกล่าว 19
21. การใช้สิทธิ 20
22. กฎหมายที่ใช้บังคับ 20
23. ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้ 20

เอกสารแนบท้าย 1 รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า ..... - 1 -

เอกสารแนบท้าย 2 การคำนวณค่าเช่า ..... - 2 -

เอกสารแนบท้าย 3 คำรับรอง ..... - 3 -

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
โครงการทรัพย์ศรีไทย

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [•] ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

(1) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย** สำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("**ผู้ให้เช่า**" หรือ "**กองทรัสต์**") ในฐานะผู้ให้เช่า ฝ่ายหนึ่ง กับ

(2) **บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)** สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "**ผู้เช่า**") ในฐานะผู้เช่า อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

ก. กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า (ตามคำนิยามที่จะระบุต่อไป)

ข. กองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อันได้แก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า

ค. ผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย (ตามคำนิยามที่จะระบุต่อไป) โดยให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

ง. ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระหว่างระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้กระทบต่อการดำเนินการธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร

จ. คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทยนั้น เป็นการดำเนินการในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้เท่านั้น ผู้เช่ามิใช่ตัวแทนของกองทรัสต์ และผู้เช่ามิได้มีการดำเนินการใด ๆ ในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์แต่อย่างใด

ฉ. ในวันทำสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์ศรีไทย ระหว่าง กองทรัสต์ และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ [•] ("**สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคฯ**")

ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

1. **คำนิยาม**

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามข้างล่างนี้

คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนการได้สิทธิการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุในข้อ Error! Reference source not found. และเอกสารแนบท้าย 2
คำรับรอง	หมายถึง	คำรับรองของกองทรัสต์และผู้เช่า โดยมีรายละเอียดปรากฏตามError! Reference source not found.3 และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
โครงการทรัพย์ศรีไทย	หมายถึง	คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการคลังเอกสาร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า
ทรัพย์สินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า
ที่ดินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการทรัพย์ศรีไทย ซึ่งกองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย โดยมีรายละเอียดที่ดินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	หมายถึง	ระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ระหว่าง บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ฉบับลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์)
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เหตุสุดวิสัย	หมายถึง	เหตุการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมซึ่งให้หมายความรวมถึงสาเหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้แม้จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือผลทางกฎหมายซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการคลังเอกสารของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของพื้นที่ของอาคารรวมทั้งหมดเป็นระยะเวลาที่ทางกองทรัสต์หรือผู้เชี่ยวชาญทางวิศวกรรมที่ทางกองทรัสต์และผู้เช่าเห็นชอบแต่งตั้งเป็นที่ปรึกษาได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นทำให้ไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ได้นานเกินกว่า 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน และส่งผลให้รายได้ของโครงการทรัพย์ศรีไทยลดลงเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยไม่รวมเหตุที่เกิดขึ้นจากสถานการณ์ทางการเมืองและทางเศรษฐกิจทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยข้างต้นหมายความถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการ
อาคารที่เช่า	หมายถึง	อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการทรัพย์ศรีไทย โดยมีรายละเอียดของอาคารที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1

2. ทรัพย์สินที่เช่า

กองทรัสต์ตกลงให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

3. วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชยกรรม ประเภทคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

4. ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า

4.1. กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ("ระยะเวลาการเช่า") โดยให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ให้ถือว่ากองทรัสต์ได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า และผู้เช่าได้รับการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

คู่สัญญาจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันทำสัญญาฉบับนี้ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่กองทรัสต์กำหนด

ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว

4.2. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 (สาม) ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออออกไป โดยกองทรัสต์มีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่

ในกรณีที่คู่สัญญาสามารถตกลงเรื่องค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปได้ และได้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงพร้อมลงนามทั้งสองฝ่ายแล้ว และกองทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอนุมัติการต่ออายุสัญญาเช่าแก่ผู้เช่าแล้ว ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าใหม่ โดยให้มีระยะเวลาการเช่า 3 (สาม) ปีนับจากวันที่ครบระยะเวลาการเช่า โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ จะเหมือนกับสัญญาเช่าเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิการต่ออายุการเช่า เว้นแต่ในส่วนของอัตราค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าและหลักประกันการเช่าให้เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่ได้จัดทำขึ้นก่อนหน้า

5. ค่าเช่า และเงินมัดจำ

5.1. คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้

5.1.1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดตาม<u>เอกสารแนบท้าย 2</u> ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

5.1.2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ ที่อยู่ของกองทรัสต์หรือวิธีการตามที่กำหนดใน<u>ข้อ 20</u> ของสัญญานี้ โดยให้ชำระค่าเช่าเป็นราย 6 (หก) เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้

(1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

(2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

5.1.3. ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าในปีที่ 1 (หนึ่ง) ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดแรกวันที่ [•] และค่าเช่าในปีที่ [•] ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายในวันที่ [•]

5.1.4. หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า

5.1.5. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตั๋วเงินอื่นใด หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่กองทรัสต์จะได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบจะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น

5.1.6. ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน

5.1.7. หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

5.2. คู่สัญญาตกลงเรื่องเงินมัดจำดังต่อไปนี้

5.2.1. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด ("**เงินมัดจำ**") ต่อกองทรัสต์ตามอัตราที่กำหนดตาม<u>เอกสารแนบท้าย 2</u> ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

5.2.2. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำสำหรับค่าเช่าปีแรกให้แก่กองทรัสต์ ณ วันที่ผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และตกลงจะวางเงินมัดจำเพิ่มเติมสำหรับค่าเช่าของทุกปีที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างน้อย 7 (เจ็ด) วัน ก่อนครบ

กำหนดระยะเวลาการเช่าของปีก่อนหน้านั้น ทั้งนี้เพื่อให้จำนวนเงินมัดจำค่าเช่าในแต่ละปี เป็นไปตามที่กำหนดใน<u>เอกสารแนบท้าย 2</u> ของสัญญานี้

5.2.3. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าจนเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ หรือสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคฯ ("เหตุเสียหาย") กองทรัสต์มีสิทธิหักเอาเงินมัดจำตาม<u>ข้อ 5.2.1</u> เพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย อันเกิดจากเหตุเสียหายต่อกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินมัดจำตามวรรคก่อน ผู้เช่าต้องวางเงินค่ามัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดไว้ใน<u>ข้อ 5.2.1</u> ภายใน 10 (สิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากกองทรัสต์

5.2.4. ในกรณีสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปสิ้นสุดลง และภายหลังจากกองทรัสต์ได้หักเอาเงินมัดจำเพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว กองทรัสต์ตกลงคืนเงินมัดจำตาม<u>ข้อ 5.2.1</u> ให้แก่ผู้เช่าพร้อมดอกผล (หากมี) ทั้งนี้ ดอกผลดังกล่าวให้คำนวณตามจำนวนเงินมัดจำที่ผู้ให้เช่าเก็บรักษาไว้ในแต่ละขณะของสัญญา หักด้วยภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่บุคคลที่สาม หรือที่เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของกองทรัสต์เองตามที่กองทรัสต์กำหนดตามสมควรแก่เหตุ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน

5.2.5. ผู้เช่าตกลงให้กองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ด้วยความระมัดระวัง โดยนอกจากสิทธิในการรับคืนเงินมัดจำจากกองทรัสต์ตามจำนวนที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงค่าเสียหายจากการที่จัดหาผลประโยชน์ไม่ก่อให้เกิดดอกผลใดๆ บนเงินมัดจำ

ในกรณีที่กองทรัสต์เก็บรักษาเงินมัดจำโดยฝากไว้ในบัญชีธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ประเภทบัญชีออมทรัพย์ กองทรัสต์ตกลงส่งมอบดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินมัดจำภายในบัญชีธนาคารดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเป็นราย 6 (หก) เดือน ภายในวันที่ 10 (สิบ) ของเดือนถัดจากเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม ทั้งนี้ หากวันที่ส่งมอบดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินมัดจำ ไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้กองทรัสต์ส่งมอบดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินมัดจำในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ถัดไป

6. หน้าที่ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้

7. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

7.1. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 3 ของสัญญานี้

7.2. ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 3 ของสัญญานี้โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

ให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์

ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคล หรือกองทรัสต์ หรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

7.3. ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ หรือโดยยินยอมให้บุคคลอื่นดำเนินการหรือโดยงดเว้นกระทำการซึ่งควรกระทำอันเป็นเหตุให้มีการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

7.4. ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยกองทรัสต์ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร

ในกรณีที่กองทรัสต์มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ผู้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที

7.5. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับการปกครองส่วนท้องถิ่น ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดตามใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ที่จำเป็นกับ

การประกอบกิจการของผู้เช่าโดยเคร่งครัดและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ดังกล่าว โดยผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่า

7.6. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ การชำระค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่า หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญานี้

7.7. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดยในกรณีที่ผู้เช่าว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทรัสต์

7.8. ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย รวมถึงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ตามที่กองทรัสต์แจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลดังต่อไปนี้

7.8.1. รายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของโครงการทรัพย์ศรีไทย ตามแบบที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 4 เป็นประจำทุกไตรมาส ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ร้องขอให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งนอกเหนือจากข้อมูลตามแบบดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าตกลงจัดเตรียมข้อมูลตามที่ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ร้องขอให้กับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาอันสมควร

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการเลือกปฏิบัติในการประกอบธุรกิจคลังเอกสารของผู้เช่า ตั้งแต่ปีที่ 6 (หก) นับจากวันเริ่มระยะเวลาการเช่าจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรักษาระดับอัตราการครอบครองพื้นที่คลังเอกสารเฉลี่ยของทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์มิให้ต่ำกว่าร้อยละ 85 (แปดสิบห้า) ในแต่ละรอบปี

7.8.2. งบการเงินรายไตรมาสของผู้เช่า ซึ่งจัดทำโดยผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายนและกันยายน

7.8.3. งบการเงินประจำปีของผู้เช่าซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคม

7.8.4. ประมาณการรายรับและรายจ่ายของโครงการทรัพย์ศรีไทย สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน

สำหรับประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการทรัพย์ศรีไทย ในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้

7.8.5. งบดำเนินการ (Operating Budget) (ถ้ามี) และประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Budget) (ถ้ามี) ของโครงการทรัพย์ศรีไทย สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน

สำหรับงบดำเนินการและประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการทรัพย์ศรีไทย ในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้

7.8.6. รายงานการตรวจสอบอาคาร

อนึ่ง หากกองทรัสต์มีความเห็นว่าสมควรที่จะมีการปรับปรุงข้อมูลส่วนใดส่วนหนึ่งในเอกสารใน ข้อ 7.8.4 และ ข้อ 7.8.5 ดังกล่าว กองทรัสต์จะทำหนังสือแจ้งผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการปรับปรุงตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงร่วมกัน ทั้งนี้การแก้ไขข้อมูลดังกล่าวกองทรัสต์จะมุ่งเน้นเพื่อป้องกันมิให้เกิดเหตุเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น

7.9. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญากระทำการดังต่อไปนี้

7.9.1. จัดทำงบการเงินของผู้เช่าตามหลักการทางบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปโดยงบการเงินนั้นจะต้องแสดงผลประกอบการที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าอย่างถูกต้องและสมเหตุสมผล

7.9.2. แจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้เช่าได้รับทราบหรือควรทราบถึงเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจจะนำไปสู่เหตุผิดนัดในสัญญาใด ๆ ของผู้เช่า พร้อมด้วยรายละเอียดขั้นตอนที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสียหาย หรือบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น หรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ดังกล่าวนั้นด้วย

ผู้เช่าจะดำเนินการต่าง ๆ อย่างเต็มความสามารถเพื่อมิให้ผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัดภายใต้สัญญากู้ยืมใด ๆ ของผู้เช่า (หากมี)

7.9.3. ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีสิทธิ หรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินหรือรายรับของผู้เช่า

ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีลำดับการชำระหนี้ที่ดีกว่าสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่เป็นไปตามคำสั่งศาลหรือหน่วยงานราชการหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

7.9.4. ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า

7.9.5. ผู้เช่าได้ส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ ของภาระหนี้สินใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เฉพาะในส่วนที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มระยะเวลาการเช่า (หากมี) ให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

7.9.6. ในกรณีที่ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่าในระดับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้เช่า หรือระดับการจัดการซึ่งรวมถึงการแต่งตั้ง ถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือผู้จัดการทั่วไป ผู้เช่าตกลงแจ้งให้แก่กองทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่ามีมติในเรื่องนั้น ๆ

7.9.7. ดำเนินการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

7.10. ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญางดเว้นกระทำการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

7.10.1. ไม่นำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปก่อภาระผูกพันหรือยินยอมให้มีการก่อภาระผูกพันในรูปแบบใด ๆ

7.10.2. ไม่รวม หรือควบกิจการของตนกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือปิดบริษัทของผู้เช่า

7.10.3. ไม่เปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในการประกอบธุรกิจคลังเอกสาร

8. **การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า**

ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ตามสัญญานี้

8.1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

8.2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวเนื่อง

9. การประกันภัย

9.1. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) ให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

9.1.1. กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน

9.1.2. กองทรัสต์ มีฐานะเป็นผู้รับประโยชน์

9.1.3. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

9.1.4. ทุนประกันวินาศภัย (All Risks Insurance) จำนวนไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมถึงที่ดินที่เช่า) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้น ๆ หรือไม่น้อยกว่ามูลค่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีพิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

9.2. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

9.2.1. กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน

9.2.2. บุคคลภายนอกเป็นผู้รับประโยชน์

9.2.3. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

9.2.4. ทุนประกันให้เป็นไปตามมูลค่าที่กองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

9.3. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption

Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

9.3.1. กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน

9.3.2. กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์

9.3.3. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

9.3.4. ให้มีระยะเวลาการขอใช้ค่าสินไหมทดแทนจำนวน 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่การประกอบกิจการ ทั้งหมดหรือบางส่วน หยุดชะงัก อันเนื่องมาจากความเสียหายที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า หรืออันเนื่องมาจากเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่เช่า ในวงเงินไม่ต่ำกว่าค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในแต่ละปี

ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) หากกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักก่อนถึงวันครบกำหนดชำระค่าเช่า กองทรัสต์ดกลงส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนหักด้วยค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหายอันเกิดจากเหตุเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้เช่า

9.4. ภายในระยะเวลานับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ให้ถือเอากรมธรรม์ซึ่งมีอยู่ในวันก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และคุ้มครองเฉพาะทรัพย์สินที่เช่า เป็นกรมธรรม์ประกันภัยตามข้อ 9.1 ของสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) โดยที่ผู้เช่าจะต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อแก้ไข และ/หรือ จัดทำกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าเพิ่มเติม เพื่อให้มีเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 9.1 ของสัญญาฉบับนี้

10. การดำเนินการกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่าง ๆ คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

10.1. กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วน

10.1.1. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพปกติให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด โดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นให้เป็นภาระของผู้เช่าแต่สามารถเบิกกับกองทรัสต์ได้เมื่อกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย โดยวงเงินที่ขอเบิกต้องไม่เกินค่าสินไหมทดแทนตามจำนวนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัย ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นเกินกว่าจำนวนค่าสินไหมทดแทน ผู้เช่าจะเป็นผู้รับภาระในส่วนเกินนั้น

10.1.2. ในระหว่างการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า กองทรัสต์จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวแล้ว ให้ดำเนินการตามข้อ 9.3 วรรคท้าย

10.1.3. กรณีทรัพย์สินที่เช่า ได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนไม่ถือเป็นเหตุให้สัญญาฉบับนี้ระงับสิ้นลง

ทั้งนี้ จะไม่มีการขยายระยะเวลาการเช่า ในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและจำเป็นต้องได้รับการก่อสร้างซ่อมแซมขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับค่าเช่าในช่วงเวลาที่เกิดความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและเวลาที่ต้องใช้ในการบรรเทาความเสียหายนั้นให้กลับคืนสู่สภาพปกติ ตามสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้น

10.2. กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) ให้สัญญาฉบับนี้ระงับสิ้นลง

ทั้งนี้ ให้ความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญ หมายถึง กรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของเหตุสุดวิสัย

11. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามปกติให้เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เช่าได้จัดส่งให้กองทรัสต์ ตามข้อ 7.8.4 และข้อ 7.8.5

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้ทดรองจ่ายเงินดังกล่าวไป

12. คำรับรอง

12.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า

12.2. ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ว่าคำรับรองใด ๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง

13. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

เว้นแต่จะระบุไว้เฉพาะเจาะจงเป็นอย่างอื่นภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุงตกแต่ง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี)

14. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

14.1. เหตุผิดนัดผิดสัญญา

14.1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

14.1.2. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

14.1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

14.1.4. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคฯ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

14.1.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

14.2. เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า

14.2.1. หากเกิดกรณีตามข้อ 14.1.1 – ข้อ 14.1.4 ผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

14.2.2. หากเกิดกรณีตามข้อ 14.1.5 และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

14.2.3. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นผลทันที

(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

(2) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้

(3) ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทยอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไขเยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทยได้

15. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

15.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 14.2 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

15.1.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 14.2.1 – ข้อ 14.2.2 คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและ

คงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ทั้งหมด

(2) ค่าเสียหายตามข้อ 15.1.1 (1) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์และค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ 15.1.1 (1) ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ 15.1.1 (1) หักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทรัสต์

(3) การชำระค่าเสียหายตามข้อ 15.1.1 (1) และ/หรือ ข้อ 15.1.1 (2) กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง

15.1.2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 14.2.3 (1) – ข้อ 14.2.3 (3) ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย (หากมี)

15.2. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 11 ของสัญญาฉบับนี้ และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ และดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าตกลงส่งหนังสือแจ้งให้กับลูกค้าผู้ฝากเอกสารทุกรายภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ

นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยชี้แจงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไปเนื่องจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง และการให้บริการรับฝากเอกสารจะดำเนินการโดยกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าผู้ฝากเอกสารตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการโอนสิทธิและเงินประกัน (หากมี) ภายใต้สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต่อไป หรือทำหนังสือยกเลิก พร้อมคืนเงินประกัน (หากมี) ภายใต้สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ให้แก่ลูกค้าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ลูกค้าตอบตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป

15.3. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งสามารถดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นโดยผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

15.4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ 15 ของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญากำหนดในหนังสือบอกกล่าว

15.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่า นั้นเอง

15.6. ในกรณีสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว

16. เหตุสุดวิสัย

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

17. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญาฉบับนี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

18. การแก้ไขเพิ่มเติม

การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญา หรือการให้ความยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยคู่สัญญา ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ในเวลาใด ๆ ก่อนวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือในระหว่างอายุสัญญานี้ คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกฎหมายดังกล่าวดังกล่าวโดยเร็ว

19. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

19.1. เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

19.2. เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

19.3. เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว

20. **คำบอกกล่าว**

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือนับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวด้วยพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้ผู้เช่า
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่	:	2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	:	[•]
เรียน	:	[•]

หากส่งให้กองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ที่อยู่	:	989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9 และ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	:	02-659-8888
เรียน	:	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

21. **การใช้สิทธิ**

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

22. **กฎหมายที่ใช้บังคับ**

สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

23. **ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้**

คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อสัญญาหรือข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสิทธิของคู่สัญญาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งได้จัดทำขึ้นก่อน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงที่จะถือปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น

(ลงนามในหน้าถัดไป)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 3 (สาม) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาเก็บไว้คนละฉบับ อีก 1 (หนึ่ง) ฉบับให้สำนักงานที่ดิน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

_____ _____

(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์) ()

พยาน

_____

([•])

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

_____ _____

([•]) ([•])

พยาน

_____

([•])

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

1. ที่ดิน

โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
261431	269	9362	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	4-1-68.9

2. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ประกอบด้วย

อาคารคลังสินค้า	พื้นที่ (ตารางเมตร)
1) คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750
2) คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750
3) คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750
4) คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750
รวม	7,000

เอกสารแนบท้าย 2

การคำนวณค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่า และวางเงินมัดจำ ในอัตราดังต่อไปนี้

สัญญาเช่า ในช่วงปีที่	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	เงินมัดจำค่าเช่าต่อปี (บาท)
1	70,000	840,000	420,000
2	70,000	840,000	420,000
3	70,000	840,000	420,000
4	70,000	840,000	420,000
5	70,000	840,000	420,000
6	70,000	840,000	420,000
7	70,000	840,000	420,000
8	70,000	840,000	420,000
9	70,000	840,000	420,000
10	70,000	840,000	420,000

เอกสารแนบท้าย 3
คำรับรอง

1. คำรับรอง

1.1. คำรับรองของกองทรัสต์

1.1.1. กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์

1.1.2. ทรัสตีในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.1.3. การที่ทรัสตีในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ทรัสตีได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

1.2. คำรับรองของผู้เช่า

1.2.1. ผู้เช่าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.2.2. ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า

1.2.3. การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น รวมทั้งไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉล และ/หรือ การเพิกถอนโดยผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

1.2.4. ผู้เช่าไม่อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัทหรือขั้นตอนการฟ้องหรือการดำเนินขบวนการล้มละลายและจะไม่ดำเนินการดังกล่าวหรือยินยอมให้มีการดำเนินการดังกล่าวในระหว่างที่ผู้เช่ามีหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อกองทรัสต์

2. สถานะและภาระผูกพันของทรัพย์สินที่เช่า

2.1 ไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใด ๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของผู้เช่าซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ของผู้เช่าเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา และไม่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า

2.2 ผู้เช่าไม่มีภาระผูกพันใด ๆ กับบุคคลภายนอกอันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า

3. ข้อพิพาท

ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ทั้งในและนอกศาล ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า

4. อื่น ๆ

บรรดาข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ผู้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้เช่าได้ส่งมอบหรือแจ้งให้กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์มิได้มีข้อความหรือรายการที่ไม่ถูกต้องในสาระสำคัญ หรือขาดข้อมูลที่ต้องแจ้งแก่กองทรัสต์ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อันเป็นผลให้คำรับรองที่ให้ไว้ภายใต้เอกสารแนบนี้ไม่ถูกต้องหรือเป็นจริง ไม่ให้ถือว่าผู้เช่าหรือกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้

สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์
โครงการทรัพย์ศรีไทย

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

และ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

วันที่ [•]

CHARIN
associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16
ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สารบัญ

1. คำนิยาม 2
2. ทรัพย์สินที่เช่า 2
3. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า 2
4. ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า 2
5. ค่าเช่า และเงินมัดจำ 3
6. หน้าที่ของกองทรัสต์ 3
7. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า 4
8. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า 4
9. การประกันภัย 4
10. หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า 4
11. คำรับรอง 5
12. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย 5
13. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา 5
14. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา 6
15. เหตุสุดวิสัย 8
16. การแยกต่างหากของสัญญา 9
17. การแก้ไขเพิ่มเติม 9
18. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ 9
19. คำบอกกล่าว 10
20. การใช้สิทธิ 10
21. กฎหมายที่ใช้บังคับ 11
22. ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้ 11

เอกสารแนบท้าย 1 รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า ..... - 1 -

เอกสารแนบท้าย 2 การคำนวณค่าเช่า ..... - 2 -

เอกสารแนบท้าย 3 คำรับรอง ..... - 3 -

สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์
โครงการทรัพย์ศรีไทย

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ [•] ระหว่าง

(1) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย** สำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("**กองทรัสต์**" หรือ "**ผู้ให้เช่า**")

(2) **บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)** บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ("**ผู้เช่า**")

โดยที่

ก. กองทรัสต์เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ [•] รวม 1 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โดยคู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์ศรีไทย ระหว่าง กองทรัสต์ และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ [•] ("**สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**")

ข. กองทรัสต์เป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (ตามที่มีนิยามด้านล่าง)

ค. กองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อันได้แก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ง. ผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย โดยให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

จ. ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระหว่างระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้กระทบต่อการดำเนินการธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร

ฉ. คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทยนั้น เป็นการดำเนินการในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้เท่านั้น ผู้เช่ามิใช่ตัวแทนของกองทรัสต์ และมิได้มีการดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์แต่อย่างใด

ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่างๆ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนการได้สิทธิการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุในข้อ Error! Reference source not found. และเอกสารแนบท้าย 2
คำรับรอง	หมายถึง	คำรับรองของกองทรัสต์และผู้เช่า โดยมีรายละเอียดปรากฏตามError! Reference source not found.3 และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
ทรัพย์สินที่เช่า	หมายถึง	ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
ระยะเวลาการเช่า	หมายถึง	ระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4

2. ทรัพย์สินที่เช่า

กองทรัสต์ตกลงให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

3. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชยกรรมประเภทคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

4. ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า

4.1. กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ("**ระยะเวลาการเช่า**") โดยกองทรัสต์ได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าแล้วในวันจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

4.2. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 (สาม) ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทรัสต์มีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์การจัดทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

5. ค่าเช่า และเงินมัดจำ

5.1. คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้

5.1.1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดตาม เอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

5.1.2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ ที่อยู่ของกองทรัสต์หรือวิธีการตามที่กำหนดในข้อ 19 ของสัญญานี้ โดยให้ชำระค่าเช่าเป็นราย 6 (หก) เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้

(1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

(2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

5.1.3. ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าในปีที่ 1 (หนึ่ง) ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดแรกวันที่ [•] และค่าเช่าในปีที่ [•] ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายในวันที่ [•]

5.1.4. หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า

5.1.5. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตั๋วเงินอื่นใด หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่กองทรัสต์จะได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบ จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น

5.1.6. ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน

5.1.7. หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

5.2. ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด ("**เงินมัดจำ**"ง ต่อกองทรัสต์ตามอัตราที่กำหนดใน เอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ และให้นำข้อตกลงเกี่ยวกับเงินมัดจำตามข้อ 5.2 ของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มาใช้กับสัญญาฉบับนี้โดยอนุโลม

6. หน้าที่ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้

7. **สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า**

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าเช่นเดียวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดในข้อ 7 ของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยอนุโลม

8. **การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า**

ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ตามสัญญานี้

8.1 ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์

8.2 ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวเนื่อง

9. **การประกันภัย**

ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัย ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 9 ของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

10. **หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า**

ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า โดยบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามปกติให้เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เช่าได้จัดส่งให้กองทรัสต์ ตามข้อ 7.8.4 และข้อ 7.8.5 ของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้ทดรองจ่ายเงินดังกล่าวไป

11. คำรับรอง

11.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า

11.2. ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ว่าคำรับรองใด ๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง

12. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดถึงภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ

13. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

13.1. เหตุผิดนัดผิดสัญญา

13.1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

เพื่อประโยชน์ของสัญญาฉบับนี้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง เหตุการณ์ตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

13.1.2. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

13.1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

13.1.4. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว หรือดำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

13.1.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

13.2. เหตุสิ้นสุดของสัญญา

13.2.1. หากเกิดกรณีตามข้อ 13.1.1 – ข้อ 13.1.4 และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

13.2.2. หากเกิดกรณีตามข้อ 13.1.5 และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

13.2.3. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นผลทันที

(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

(2) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้

(3) ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทยอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทยได้

14. ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา

14.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 13.2 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

14.1.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 13.2.1 – ข้อ 13.2.2 คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญานี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิด

สัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ทั้งหมด

(2) ค่าเสียหายตามข้อ 14.1.1 (1) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์และค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ 14.1.1 (1) ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ 14.1.1 (1) หักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทรัสต์

(3) การชำระค่าเสียหายตามข้อ 14.1.1 (1) และ/หรือ ข้อ 14.1.1 (2) กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง

14.1.2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 13.2.3 (1) – ข้อ 13.2.3 (3) ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย (หากมี)

14.2. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 10 ของสัญญาฉบับนี้ และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ และดำเนินกิจการดังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

14.3. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ และดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นโดยผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

14.4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ 14.1.1 ของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญากำหนดในหนังสือบอกกล่าว

14.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่านั่นเอง

14.6. ในกรณีสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว

15. เหตุสุดวิสัย

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

16. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญาฉบับนี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือ ข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

17. การแก้ไขเพิ่มเติม

การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญา หรือการให้ความยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยคู่สัญญา ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ในเวลาใด ๆ ก่อนวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือในระหว่างอายุสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกฎหมายดังกล่าวดังกล่าวโดยเร็ว

18. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

18.1. เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

18.2. เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

18.3. เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว

19. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือนับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง

ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอกกล่าวด้วยพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

หากส่งให้ผู้เช่า
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่	:	2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	:	[•]
เรียน	:	[•]

หากส่งให้กองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ที่อยู่	:	989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	:	02-659-8888
เรียน	:	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

20. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

21. **กฎหมายที่ใช้บังคับ**

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

22. **ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้**

คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อสัญญาหรือข้อตกลงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสิทธิของคู่สัญญาที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งได้จัดทำขึ้นก่อน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงที่จะถือปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น

(ลงนามในหน้าถัดไป)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาเก็บไว้คนละฉบับ คู่สัญญาได้อ่านสัญญาและเข้าใจข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยละเอียดครบถ้วนและมีเจตนาผูกพัน และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

(นายศุภสิทธิ์ สุชะนินทร์)	(นาย)

พยาน

([•])

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

([•])	([•])

พยาน

([•])

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

[•]

เอกสารแนบท้าย 2

การคำนวณค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่า และวางเงินมัดจำ ในอัตราดังต่อไปนี้

สัญญาเช่า ในช่วงปีที่	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (บาท)
1	16,660,000	8,330,000
2	16,660,000	8,330,000
3	16,660,000	8,330,000
4	17,160,000	8,580,000
5	17,160,000	8,580,000
6	17,160,000	8,580,000
7	17,660,000	8,830,000
8	17,660,000	8,830,000
9	17,660,000	8,830,000
10	18,160,000	9,080,000

เอกสารแนบท้าย 3
คำรับรอง

1. คำรับรอง

1.1. คำรับรองของกองทรัสต์

1.1.1. กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์

1.1.2. ทรัสตีในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.1.3. การที่ทรัสตีในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์เข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ทรัสตีได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

1.2. คำรับรองของผู้เช่า

1.2.1. ผู้เช่าเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.2.2. ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า

1.2.3. การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น รวมทั้งไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉล และ/หรือ การเพิกถอนโดยผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

1.2.4. ผู้เช่าไม่อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัทหรือขั้นตอนการฟ้องหรือการดำเนินขบวนการล้มละลาย และจะไม่ดำเนินการดังกล่าวหรือยินยอมให้มีการดำเนินการดังกล่าวในระหว่างที่ผู้เช่ามีหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อกองทรัสต์

2. สถานะและภาระผูกพันของทรัพย์สินที่เช่า

2.1 ไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใด ๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของผู้เช่าซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ของผู้เช่าเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา และไม่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า

2.2 ผู้เช่าไม่มีภาระผูกพันใด ๆ กับบุคคลภายนอกอันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า

3. ข้อพิพาท

ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ทั้งในและนอกศาล ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า

4. อื่น ๆ

บรรดาข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ผู้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้เช่าได้ส่งมอบหรือแจ้งให้กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์มิได้มีข้อความหรือรายการที่ไม่ถูกต้องในสาระสำคัญ หรือขาดข้อมูลที่ต้องแจ้งแก่กองทรัสต์ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อันเป็นผลให้คำรับรองที่ให้ไว้ภายใต้เอกสารแนบนี้ไม่ถูกต้องหรือเป็นจริง ไม่ให้ถือว่าผู้เช่าหรือกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้

เล่มที่ ๑ เลขที่ ๒๐ ลงวันที่ ๒๖ ต.ค. ๓๔

เงินเบี้ยตรวจแบบ ๑๑๔,๑๐๐.- บาท

ตามใบสร้องรับเงิน เล่มที่ ๑ เลขที่ ๒๐ ลงวันที่ ๒๖ ต.ค. ๓๔

รวมเป็นเงิน ๑๑๔,๑๐๐.- บาท (หนึ่งแสน หนึ่งพันหนึ่งร้อย บาทถ้วน).

แบบ ข. ๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๒๗๑ / ๒๕๓๔

อนุญาตให้ บริษัท กรุงเทพพัฒนาคลังสินค้า จำกัด เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ ๓๐๔๔/๒๕-๒๖ ตรอก/ซอย - ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง มักกะสัน อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้าง

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย กลิ่นแจรัญ ถนน สุขสวัสดิ์ หมู่ที่ ๖

ตำบล/แขวง บางครก อำเภอ/เขต ราษฎร์บูรณะ จังหวัด สมุทรสงคราม

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๗๗๑, ๑๗๘๒, ๑๗๘๓-๙๐, ๓๖๙๙, ๓๗๐๐

เป็นที่ดินของ บริษัท กรุงเทพพัฒนาคลังสินค้า จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน ๑๑ หลัง เพื่อใช้เป็น คลังสินค้า

พื้นที่/ความยาว ๒๕,๙๘๕.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ทางลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน ๒๐๕ คัน พื้นที่ ๑๓,๕๕๐.๗๕ ตารางเมตร

(๒) ชนิด คสล. ๓ ชั้น และโครงสร้างหลังคาชั้นเดียว จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น สำนักงานและห้องควบคุม

พื้นที่/ความยาว ๑๖๓.๑๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ทางลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน ๔ หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ-สุขา, ห้องยาม / เวร

พื้นที่/ความยาว ๕๖.๕๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ทางลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

อาคารประเภทควบคุมการใช้
ตามมาตรา 32

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ ๑๕๔ / ๒๕๓๔ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้ ลงวันที่ ๑๙ ต.ค. ๓๔

ข้อ ๓ โดยมี นายสุเทพ กรัยกลิ่นสุ่น ส.ก. แขวง ม. นายอดิศักดิ์ ประกอบวิทย์ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) โปรดปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๕ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๕

ออกให้ ณ วันที่ ๒๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๔

(ลายมือชื่อ) .....

(นายสมชาย ศรีสุวรรณ)

ตำแหน่ง ประธานกรรมการเทศบาล พระประแดง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ตรวจโดย .....

ปลัดสุขาภิบาล .....

รองประธานกรรมการสุขาภิบาล .....

ข.6

ใบรับรองการก่อสร้างดัดแปลงอาคาร
หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ 1/2536

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท หรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 2044/25-26 ตรอก/ซอย - ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ได้ทำการ ก่อสร้าง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 221/2534
ลงวันที่ 26 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2534 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภท
ควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. เป็นอาคาร

(1) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็น คลังสินค้า
โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 205 คัน

(2) ชนิด คสล. 3 ชั้นและโครงเหล็กชั้นเดียว 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สำนักงานและห้องควบคุม
โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(3) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ-ห้องส้วม
โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย กลับเจริญ ถนน สุขสวัสดิ์ หมู่ที่ 6
ตำบล บางจาก อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ
โดย บริษัท หรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท หรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด
เป็นผู้ครอบครอง อยู่ในโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.3 เลขที่/ส.ก.1 เลขที่ 17178, 17182, 17183-90, 3699, 3700
เป็นที่ดินของ บริษัท หรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด

ข้อ 2. ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดใน
กฎกระทรวงและ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

(2) โปรดปฏิบัติตาม "คำเตือน" ด้านหลังใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่ 9 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2536

(ลายมือชื่อ) .....
(นายเนรมิต ทองสุข)
ตำแหน่ง ประธานกรรมการสุขาภิบาลพระประแดง
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง

ภาคผนวก ฉ
ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สภาพถนนสุขสวัสดิ์แยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (จุดถ่ายภาพที่ 1, 2 และ 3)

สภาพซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกเข้าโครงการ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) คลังสินค้า (จุดถ่ายภาพที่ 4)

สภาพภายในโครงการ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) คลังสินค้า (จุดถ่ายภาพที่ 5 และ 6)

สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 36 (คลัง 2)

สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 36 (คลัง 2)

สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 36 (คลัง 2)

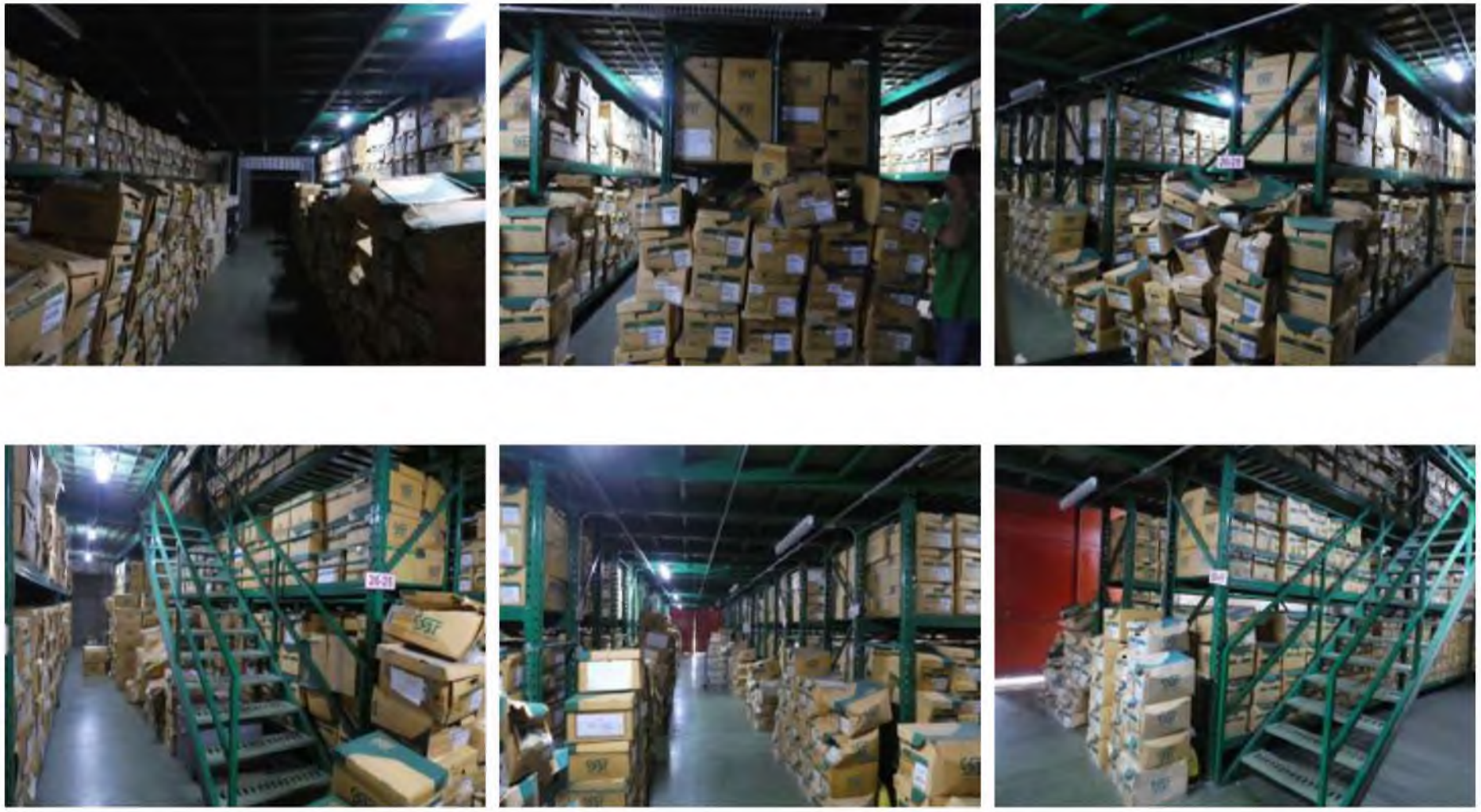
สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 37 (คลัง 2)

สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 37 (คลัง 2)

สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 37 (คลัง 2)

สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 37 (คลัง 2)

สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 38 (คลัง 2)



สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 38 (คลัง 2)

สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 38 (คลัง 2)

สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 38 (คลัง 2)

สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 38 (คลัง 2)

สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 39 (คลัง 2)

สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 39 (คลัง 2)

สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 39 (คลัง 2)

สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 39 (คลัง 2)

สภาพอาคารคลังสินค้าหมายเลข 39 (คลัง 2)

เอกสารแนบ 3

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี

ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้
จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566

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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

(ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("กองทรัสต์") ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ประกอบด้วย ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์ ยังไม่ได้เข้าลงทุน ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อที่ 4 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณสมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อที่ 3

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตามผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่น ๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน ซึ่งมิได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

(นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร
วันที่ 26 พฤษภาคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

	หมายเหตุ	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม
รายได้			
รายได้จากค่าเช่า	1	11	136 06
รายได้อื่น	2	0 0	0 0
รวมรายได้		11 01	136 10
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	3	12 6	1 06
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย		0 62	0 62
ต้นทุนทางการเงิน	5	0	0
รวมค่าใช้จ่าย		20	22 0
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนการปรับปรุง		23	11 02
บวก : ส าพลองส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		0 62	0 62
ส าพลองส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ตัดจำหน่ายและส่วนต่างดอกเบี้ยจ่ายจากการคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง		0 0	0 0
บวก หัก : รายได้จากค่าเช่าที่มิได้จ่ายชำระเปนเงินสดจริง		0 11	0
หัก : การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืมและกันสำรองเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม		3 00	3 00
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประ ยชน์ตอบแทน		6 6	1 06
ประมาณการจ่ายประ ยชน์ตอบแทนและการลดทุน			
ประมาณอัตราการจ่ายประ ยชน์ตอบแทนและการลดทุน ร้อยละ		00	00
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประ ยชน์ตอบแทนและการลดทุน ล้านบาท		6 21	0 25

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานเปนส่วนหนึ่งของประมาณการนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

	หมายเหตุ	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม
ประมาณการจ่ายประ ยชน์ตอบแทนและการลดทุน ล้านบาท			
การปันส่วนแบ่งกำไร		6 21	0 25
เงินลดทุน			
การจ่ายประ ยชน์ตอบแทนและการลดทุน		6 21	0 25
ประมาณการจำนวนหน่วยหน่วยทรัสต์ ล้านหน่วย		156 25	1 1
ประมาณการจ่ายประ ยชน์ตอบแทนและการลดทุน ต่อหน่วย บาท			
การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย		0 110	0 1 3
เงินลดทุนต่อหน่วย			
การจ่ายประ ยชน์ตอบแทนและการลดทุนต่อหน่วย		0 110	0 1 3

จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ไว้ได้

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานเป็นส่วนหนึ่งของประมาณการนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566

---

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย กองทรัสต์ เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ ศ 2550 พ ร บ ทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 เป็นกองทรัสต์ประเ ทไม่รับ ื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์

กองทรัสต์ ได้จัดตั้งขึ้น ดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงส าพกองทุนรวม และ หรือระดมเงินทุนจากนักลงทุน และนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ดยประเ ททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเ ทอาคารคลังเอกสาร และ หรือคลังสินค้ารวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ หรือ คลังสินค้า และจัดหาผลประ ยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ดยการให้เช่า และ หรือ ให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประ ยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ หรือ การจัดหาผลประ ยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามก หมายหลักทรัพย์ และ หรือ ก หมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริ ัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย มีความประสงค์จะให้กองทรัสต์เข้าทำรายการเป็นการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดยเป็นการลงทุนในทรัพย์สิน ด้วยการ ื้อและรับ อนกรรมสิทธิ์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูป ค และอุปกรณ์ของ ครงการคลังเอกสาร อาคาร หมายเลข 36 3 ในจังหวัดสมุทรปราการ ึ่งปัจจุบัน บริ ัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด มหาชน เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ดยมีแหล่งเงินทุนเป็นเงินทุนที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

กองทรัสต์ ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเกบเอกสาร ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 15 ไร่ 2 งาน 1 0 ตารางวา คลังเอกสารจำนวน 1 อาคาร พื้นที่รวม 2 61 ตารางเมตร ระบบสาธารณูป ค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สิน ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115 อยสุขสวัสดิ์ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเ อพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ มีความประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเกบเอกสาร ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ ไร่ 1 งาน 6 ตารางวา คลังเอกสารจำนวน อาคาร พื้นที่รวม 000 ตารางเมตร ระบบสาธารณูป ค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สิน ที่ดินและอาคาร ดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 อยสุขสวัสดิ์ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเ อพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

2 วัตถุประสงค์และหลักเกณ ์ในการจัดทำและรายงาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 ช่วงเวลาประมาณการ ของกองทรัสต์ และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ได้จัดทำขึ้นเพื่อเปนส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับการลงทุนเพิ่มของกองทรัสต์ ดยข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ ึ่งอาจจะไม่เกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุข้างต้น

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นตามแนวป ิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม ครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน ครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริ ัทจัดการลงทุนกำหนด ดยได้รับความเหนชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แนวป ิบัติทางบัญชี ส่วนเรื่องที่แนวป ิบัติทางบัญชี บับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ป ิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออก ดยส าวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น และได้จัดทำขึ้นตามน ยบายที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานข้อ 3 ึ่งเปนไปตามน ยบายที่คาดว่ากองทรัสต์จะใช้ในอนาคต และจัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานที่สำคัญตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานข้อ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่แสดงในรายงาน บับนี้จัดทำขึ้นเ พาะประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน น ยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่สำคัญในการจัดประมาณการประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน ดังนั้นจึงมิได้แสดงฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่แนวป ิบัติทางบัญชีกำหนด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเตมรูปแบบตามแนวป ิบัติทางบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน บับ า าอังกฤ จัดทำขึ้นจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานตามก หมายที่เปน า าไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสอง า า ให้ใช้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานตามก หมาย บับ า าไทยเปนหลัก

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับแสดงเปนสกุลเงินบาท และปัดเศ เพื่อให้แสดงตัวเลขเปนหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เปนอย่างอื่น

3 น ยบายการบัญชีที่สำคัญ

น ยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำข้อทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

3 1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่ารับรู้เปนรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เปนรายได้ตามเกณ ์คงค้าง ดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณ ์คงค้าง

3 2 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 จะบันทึกเปนสินทรัพย์และตัดจำหน่าย ดยวิธีเส้นตรงเปนระยะเวลา 3 ปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 จะนำมาหักออกจากบัญชีส่วนเกิน ต่ำกว่า ทุน

3 3 การจ่ายผลประ ยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายผลประ ยชน์ตอบแทน

3 าีเงินได้

กองทรัสต์ ไม่มี าระ าีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากได้รับยกเว้น าีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 ได้จัดทำขึ้น ดยใช้ข้อสมมติฐานดังต่อไปนี้

กรณีที่ 1 ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

กองทรัสต์ จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานจะเปนการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์

กรณีที่ 2 ทรัพย์สิน ายหลังการลงทุนเพิ่ม

กองทรัสต์ จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเกบเอกสาร ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ ไร่ 1 งาน 6 ตารางวา คลังเอกสารจำนวน อาคาร พื้นที่รวม 000 ตารางเมตร ระบบสาธารณูป ค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สิน ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 อยสุขสวัสดิ์ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเ อพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ รวมเปนจำนวนเงินประมาณ 1 0 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายต่าง ที่เกี่ยวข้อง รวมจำนวนเงินประมาณ 20 ล้านบาท ดยกองทรัสต์จะจัดหาแหล่งเงินทุนด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนเงินประมาณ 210 ล้านบาท

ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานจะเปนการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์ที่สินจะลงทุนเพิ่มเติม ดยใช้แหล่งเงินทุนด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 ได้จัดทำขึ้น ดยใช้ข้อสมมติฐานดังต่อไปนี้ ึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำรายงานนี้ อย่างไรกตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

1 รายได้ค่าเช่า

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

รายได้ค่าเช่ารับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าระบบสาธารณูป คและอุปกรณ์ที่มีอยู่เดิม ระหว่างกองทรัสต์ กับบริ ัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด มหาชน ระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 25 1 ดยมีอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่ม

รายได้ค่าเช่ารับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ดยอ้างอิงจากร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และร่างสัญญาเช่าระบบสาธารณูป คและอุปกรณ์ระหว่างกองทรัสต์ กับบริ ัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด มหาชน เปนระยะเวลาเช่า 10 ปี นับตั้งแต่วันได้ดำเนินการจดทะเบียน อนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย ล้านบาท

ระยะเวลาเช่า	ค่าเช่ารวมต่อปี
ปีที่ 1 3	1 50
ปีที่ 6	1 00
ปีที่	1 50
ปีที่ 10	1 00

2 รายได้อื่น

ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ย ประมาณการ ดยอ้างอิงผลตอบแทนเ ลี่ยปี 2562 256 และผันแปรตามค่าเช่าที่ได้รับจาก บริ ัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด มหาชน

3 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งสมมติฐาน ดยอ้างอิงจากประกาศการจัดเกบค่าธรรมเนียมและหนังสือแจ้งการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม เปนดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0 0 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ไม่ต่ำกว่า 3 50 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ร้อยละ 0 30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ไม่ต่ำกว่า 5 00 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่ศูนย์รับ ากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมรายปีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการค่าสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายอื่น ึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งสมมติฐาน ดยคำนวณจากข้อเสนอที่รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตลาดหลักทรัพย์ ค่าที่ปรึก า ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่เกิดจากการเข้าลงทุนเพิ่มในงวดก่อน ึ่งกองทรัสต์ได้รับ อนสินทรัพย์และหนี้สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

5 ต้นทุนทางการเงิน

กองทรัสต์มีสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 2 0 ล้านบาท ดยมีอัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 5 เป็นอัตราคงที่ร้อยละ 025 และปีที่ 6 10 เป็นอัตราร้อยละ M 2 00 ต่อปี สำหรับสัญญาเงินกู้ยืมเดิมที่มีอยู่

ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงินจะบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ทำการกู้ยืมเงินเพิ่มสำหรับการลงทุนเพิ่มของกองทรัสต์

6 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมิน ดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ กำไรที่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายผลประ ยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายผลประ ยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะจ่ายจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นใน ายหลัง

ประมาณการจ่ายผลประ ยชน์ตอบแทน

การจ่ายผลประ ยชน์ตอบแทนสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้อยู่ ายใต้สมมติฐานอัตราการจ่ายผลตอบแทนในอัตรา ร้อยละ 00 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประ ยชน์ตอบแทน ึ่งคำนวณจากรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อน การปรับปรุง ปรับปรุงด้วยส าพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ส าพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ตัดจำหน่ายและส่วนต่างดอกเบี้ยจ่ายจากการคำนวณด้วย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง รายได้จากค่าเช่าที่มิได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืมและกันสำรองเพื่อ ชำระคืนเงินกู้ยืม

ทั้งนี้ ประมาณการการจ่ายประ ยชน์ตอบแทนได้แสดงไว้ ดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ึ่งการเงินจ่ายผลประ ยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่แสดงไว้ได้

แนวป ิบัติทางบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานนี้จัดทำขึ้น ดยมี ข้อสมมติฐานว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงของแนวป ิบัติทางบัญชีที่อาจส่งผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อประมาณ การงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน

ข้อสมมติฐานอื่น

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลา ประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้น ดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังนี้

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงก หมายด้าน า ีและก หมายอื่น ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ

สัญญาและร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้และสามารถป ิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา

5 <u>การอนุมัติ</u>

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานนี้ได้รับการอนุมัติให้ออก ดยผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 พฤ าคม 2565

เอกสารแนบ 4

งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี 2562, 2563, 2564 และงวดเก้าเดือน

สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

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

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ ("ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล") ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("กองทรัสต์") ซึ่งผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 "การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ" การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจจะพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

(นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร
วันที่ 4 พฤศจิกายน 2565

email : spaudit@spaudit.co.th

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

(หน่วย : พันบาท)

	หมายเหตุ	30 กันยายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	1,418,260	1,423,610
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	22,912	17,852
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	7,822	2,521
ลูกหนี้จากการให้เช่า	14	40,290	68,552
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		38	213
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	8	1,762	7,353
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	9	33,504	33,521
สินทรัพย์อื่น		812	964
รวมสินทรัพย์		1,525,400	1,554,586
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	3,711	9,569
เงินบัดจำค่าเช่า	14	33,500	33,500
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	215,089	238,837
หนี้สินอื่น	14	2,792	234
รวมหนี้สิน		255,092	282,140
สินทรัพย์สุทธิ		1,270,308	1,272,446
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	11	1,160,859	1,160,859
ส่วนเกินทุน	11	59,960	59,960
กำไรสะสม	12	49,489	51,627
สินทรัพย์สุทธิ		1,270,308	1,272,446
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		8.1299	8.1436
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		156,250,000	156,250,000

บริษัท เอสเอสที รีท แมนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	30 กันยายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)			31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบแล้ว)		
	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน						
เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร						
(หมายเหตุ 5)	1,434,757	1,418,260	98.41	1,434,757	1,423,610	98.76
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	**1,434,757**	**1,418,260**	**98.41**	**1,434,757**	**1,423,610**	**98.76**

	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
เงินลงทุนในกองทุนรวม						
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐผสมเงิน พลัส						
- ชนิดหน่วยลงทุน A	22,864	22,912	1.59	17,841	17,852	1.24
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	**22,864**	**22,912**	**1.59**	**17,841**	**17,852**	**1.24**
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		**1,441,172**	**100.00**		**1,441,462**	**100.00**

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO.,LTD.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

(หน่วย : พันบาท)

	หมายเหตุ	2565	2564
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	14	29,736	29,736
รายได้ดอกเบี้ย		7	11
รวมรายได้		29,743	29,747
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13, 14	1,551	1,557
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	13, 14	1,261	1,261
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	89	100
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		293	92
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย		1,884	1,884
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		716	299
ต้นทุนทางการเงิน		2,296	2,269
รวมค่าใช้จ่าย		8,090	7,462
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		21,653	22,285
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		17	-
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		17	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		21,670	22,285

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)
สำหรับงวดก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

(หน่วย : พันบาท)

	หมายเหตุ	2565	2564
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	14	88,239	88,239
รายได้ดอกเบี้ย		10	15
รวมรายได้		88,249	88,254
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13, 14	4,615	4,615
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	13. 14	3,740	3,740
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	264	297
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		477	277
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	8	5,591	5,431
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		1,203	579
ต้นทุนทางการเงิน		6,744	6,782
รวมค่าใช้จ่าย		22,634	21,721
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		65,615	66,533
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		23	28
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(5,313)	(6,842)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(5,290)	(6,814)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		60,325	59,719

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (ไม่ได้ตรวจสอบ)
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

(หน่วย : พันบาท)

	หมายเหตุ	2565	2564
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		65,615	66,533
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(5,290)	(6,814)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		60,325	59,719
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	15	(62,463)	(80,469)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		(2,138)	(20,750)
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		1,272,446	1,270,606
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		1,270,308	1,249,856

(หน่วย : หน่วย)

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
(มูลค่าหน่วยละ 7.4295 บาท)		
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นงวด	156,250,000	156,250,000
หน่วยทรัสต์ ณ วันปลายงวด	156,250,000	156,250,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

(หน่วย : พันบาท)

	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	60,325	59,719
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(42,000)	(50,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	37,000	50,000
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	5,591	5,431
การลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่า	28,262	27,972
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	175	(141)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	17	(9)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	152	(382)
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(2,983)	(2,897)
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	2,558	2,530
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(23)	(28)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5,313	6,842
ต้นทุนทางการเงิน	6,744	6,782
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	101,131	105,819
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(24,000)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(9,367)	(9,713)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(62,463)	(80,469)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(95,830)	(90,182)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	5,301	15,637
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	2,521	6,347
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	7,822	21,984

บริษัท เอสเอสที รีท แมนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ไม่ได้ตรวจสอบ)
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

---

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("กองทรัสต์") เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ("พ.ร.บ. ทรัสต์") ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 โดยเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ("กองทุนรวม") เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และ/หรือระดมเงินทุนจากนักลงทุน และนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้ารวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป

บริษัท เอสเอสทีรีท แมนเนจเมนท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 35.17 (31 ธันวาคม 2564: ร้อยละ 23.71)

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

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

โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. <u>เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล</u>

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("แนวปฏิบัติทางบัญชี") ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องใช้ดุลยพินิจ การประมาณ และข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
SSTRM
SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

4 สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	
ยอดคงเหลือต้นงวด	1,432,500
หัก รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนระหว่างงวด	(4,000)
ยอดคงเหลือปลายงวด	1,428,500
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	
ยอดคงเหลือต้นงวด	(8,890)
หัก การเปลี่ยนแปลงรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระหว่างงวด	(1,350)
ยอดคงเหลือปลายงวด	(10,240)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	1,418,260
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,423,610

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

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

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

ในระหว่างงวด 2565 กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วยความจุคลังเอกสาร อัตราค่าบริการรับฝากเอกสารและค่าเช่า อัตราครอบครองพื้นที่คลังสินค้า อัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด โดยราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,428.50 ล้านบาท

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

กองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยที่ได้รับจากเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าในจำนวนเท่ากันที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำ โดยกองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการรับ และ/หรือ การจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าว

กองทรัสต์ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการ 1 ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 10)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
ภายใน 1 ปี	117.71	116.50
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	482.09	478.61
เกิน 5 ปี	41.08	132.90

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

ยอดคงเหลือต้นงวด	17,852
ซื้อ	42,000
จำหน่าย	(37,000)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	23
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	37
ยอดคงเหลือปลายงวด	22,912

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
ธนาคาร	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	7,822	2,521	0.05	0.05

8. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างงวดแสดงได้ ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
ยอดคงเหลือต้นงวด	7,353	14,669
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(5,591)	(7,316)
ยอดคงเหลือปลายงวด	1,762	7,353

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 หากกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน กองทรัสต์จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือเท่ากับ 1,268.55 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2564: 1,265.09 ล้านบาท) และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือเท่ากับ 8.1186 บาทต่อหน่วย (31 ธันวาคม 2564: 8.0965 บาทต่อหน่วย)

9. เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน

เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันเป็นเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่าเพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ โดยผลประโยชน์จากเงินมัดจำกองทรัสต์จะจ่ายคืนผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำหลังจากหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง

10. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	216,000	240,000
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย	(911)	(1,163)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	215,089	238,837

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

ยอดคงเหลือต้นงวด	238,837
หัก จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(24,000)
บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	252
ยอดคงเหลือปลายงวด	215,089

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	28,800	24,000
ครบกำหนด 1 - 5 ปี	187,200	158,400
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี	-	57,600
	216,000	240,000

กองทรัสต์ได้รับเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวนเงิน 240.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย และส่วนที่เหลือจะนำจ่ายชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 10 ปี และปลอดชำระเงินต้น 4 ปี ซึ่งมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 16 สิงหาคม 2570 และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินและชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันคือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ดูหมายเหตุข้อ 5)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงสัดส่วนสินเชื่อต่อหลักประกัน (Loan to Value) และดำรงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มิใช่เงินสด (funded debt to EBITDA) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเป็นต้น

บริษัท เอสเอสที รีท แมนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

(1) จดจำนองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังเอกสารรวมทั้งหมด 4 แปลง ทุนจำนอง 240.00 ล้านบาท

(2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม

(3) จดทะเบียนเครื่องจักรเป็นหลักประกันทางธุรกิจ

(4) จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจ

11. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 156,250,000 หน่วย โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 7.4295 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนหน่วย (หน่วย)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	7.4295	156,250,000	1,160,859
บวก ทุนที่เพิ่มระหว่างงวด	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	7.4295	156,250,000	1,160,859

กองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนจำนวนเงิน 59.96 ล้านบาทในบัญชีส่วนเกินทุน

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อลงทุนในกรรมสิทธิ์คลังเอกสารในโครงการทรัพย์ศรีไทย ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 โฉนด อาคารคลังเอกสารจำนวน 4 หลัง และกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค อุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่อง โดยกองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวในราคารวมไม่เกินจำนวน 190.00 ล้านบาท

12. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับงวดก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	51,627
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	65,615
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	23
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(5,313)
การแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(62,463)
ยอดคงเหลือปลายงวด	49,489

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

13. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ค่าธรรมเนียมข้างต้นรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

14. รายการธุรกิจกันกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตีของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหน่วยและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีของกองทรัสต์ และกองทุนอื่นที่บริหารโดยทรัสตีของกองทรัสต์เดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2565	2564	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,551	1,557	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	1,261	1,261	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่า	29,736	29,736	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

(หน่วย : พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2565	2564	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	4,615	4,615	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	3,740	3,740	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่า	88,239	88,239	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	1,660	3,333
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสตีค้างจ่าย	1,348	2,697
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)		
ลูกหนี้จากการให้เช่า	40,290	68,552
เงินมัดจำค่าเช่า	33,500	33,500
หนี้สินอื่น	35	234

15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประกาศจ่ายในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
3 มีนาคม 2565	1 กรกฎาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564	0.20	31,231
17 สิงหาคม 2565	1 มกราคม 2565 ถึง 30 มิถุนายน 2565	0.20	31,232
			62,463

บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประกาศจ่ายในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
3 มีนาคม 2564	1 กรกฎาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563	0.315	49,219
17 สิงหาคม 2564	1 มกราคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2564	0.200	31,250
		รวม	80,469

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 79.00 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 6.18 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

กองทุนได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.91 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

17. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

18. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

19. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

SSTRM
SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมโดยแบ่งตามลำดับขั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,418,260	1,418,260
กองทุนรวม	-	22,912	-	22,912

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,423,610	1,423,610
กองทุนรวม	-	17,852	-	17,852

กองทรัสต์มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในกองทุนรวมประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

20. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("กองทรัสต์") ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 ณ วันที่ 31 ธันวาม 2564 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,423.61 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวถูกกำหนดให้เป็นเรื่องตรวจสอบที่สำคัญ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

วิธีการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้สอบทานความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาโดยการเปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรม

และข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลว่าการเปิดเผยข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าได้รวมถึงสมมติฐานสำคัญที่ใช้และเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีนั้นจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้นและได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทรัสต์

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะว่าการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

(นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2564	2563
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	1,423,609,637.95	1,430,439,660.57
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	17,852,012.38	825,733.39
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	2,521,240.28	6,347,014.67
ลูกหนี้จากการให้เช่า	15	68,551,554.75	66,787,750.32
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		212,694.43	45,229.01
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	8	7,353,516.36	14,669,272.89
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	9	33,521,046.18	33,504,293.03
สินทรัพย์อื่น		964,173.03	573,454.22
รวมสินทรัพย์		1,554,585,875.36	1,553,192,408.10
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15	9,569,477.75	10,534,273.47
เงินมัดจำค่าเช่า	15	33,500,000.00	33,500,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	238,836,768.01	238,502,498.65
หนี้สินอื่น	15	233,719.89	49,469.87
รวมหนี้สิน		282,139,965.65	282,586,241.99
สินทรัพย์สุทธิ		1,272,445,909.71	1,270,606,166.11
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	12	1,160,859,375.00	1,160,859,375.00
ส่วนเกินทุน	12	59,959,625.00	59,959,625.00
กำไรสะสม	13	51,626,909.71	49,787,166.11
สินทรัพย์สุทธิ		1,272,445,909.71	1,270,606,166.11
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		8.1436	8.1318
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		156,250,000.00	156,250,000.00

SSTRM
SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	2564			2563		
ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน						
เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร						
(หมายเหตุ 5)	1,434,757,340.00	1,423,609,637.95	98.76	1,434,757,340.00	1,430,439,660.57	99.94
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	**1,434,757,340.00**	**1,423,609,637.95**	**98.76**	**1,434,757,340.00**	**1,430,439,660.57**	**99.94**

	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
เงินลงทุนในกองทุนรวม						
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐสภาคเงิน พลัส						
- ชนิดหน่วยลงทุน A	17,841,169.58	17,852,012.38	1.24	813,483.19	825,733.39	0.06
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	**17,841,169.58**	**17,852,012.38**	**1.24**	**813,483.19**	**825,733.39**	**0.06**
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		**1,441,461,650.33**	**100.00**		**1,431,265,393.96**	**100.00**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2564	2563
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	15	117,974,883.90	118,298,102.76
รายได้ดอกเบี้ย		16,685.66	21,608.82
รายได้อื่น		114,155.63	93,150.33
รวมรายได้		118,105,725.19	118,412,861.91
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14, 15	6,172,884.58	6,169,644.86
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	14, 15	4,999,999.95	5,000,000.03
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14	397,013.90	443,580.84
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		371,650.00	372,750.00
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	8	7,315,756.53	12,396,134.57
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		668,556.09	622,590.99
ต้นทุนทางการเงิน	15	9,067,626.55	10,146,442.39
รวมค่าใช้จ่าย		28,993,487.60	35,151,143.68
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		89,112,237.59	83,261,718.23
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		27,686.39	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(6,831,430.02)	(3,306,133.82)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(6,803,743.63)	(3,306,133.82)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		82,308,493.96	79,955,584.41

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2564	2563
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		89,112,237.59	83,261,718.23
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(6,803,743.63)	(3,306,133.82)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		82,308,493.96	79,955,584.41
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	16	(80,468,750.36)	(34,250,000.05)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		1,839,743.60	45,705,584.36
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		1,270,606,166.11	1,224,900,581.75
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		1,272,445,909.71	1,270,606,166.11

(หน่วย : หน่วย)

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
(มูลค่าหน่วยละ 7.4295 บาท)		
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นปี	156,250,000.00	156,250,000.00
หน่วยทรัสต์ ณ วันปลายปี	156,250,000.00	156,250,000.00

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย : บาท)

	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	82,308,493.96	79,955,584.41
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(67,000,000.00)	-
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	50,000,000.00	-
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	7,315,756.53	12,396,134.57
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า	(1,763,804.43)	(27,851,647.02)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(167,465.42)	7,380.56
เงินสดจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	(18,025,179.00)
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	(16,753.15)	(973,448.22)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(390,718.81)	2,608,496.11
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,778.60	542,460.64
การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าเช่า	-	1,000,000.00
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	184,250.02	(48,242.89)
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(27,686.39)	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6,831,430.02	3,306,133.82
ต้นทุนทางการเงิน	9,067,626.55	10,146,442.39
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	86,355,907.48	63,064,115.37
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	11,000,000.00
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	(11,000,000.00)
จ่ายดอกเบี้ย	(9,712,931.51)	(10,064,142.46)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(80,468,750.36)	(55,605,075.53)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(90,181,681.87)	(65,669,217.99)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(3,825,774.39)	(2,605,102.62)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	6,347,014.67	8,952,117.29
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	2,521,240.28	6,347,014.67

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

---

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("กองทรัสต์") เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ("พ.ร.บ. ทรัสต์") ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 โดยเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ("กองทุนรวม") เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และ/หรือระดมเงินทุนจากนักลงทุน และนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้ารวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป

บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 23.71

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

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

โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("แนวปฏิบัติทางบัญชี") ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ("COVID-19")

แนวปฏิบัติทางการบัญชีฉบับนี้ได้กำหนดมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชี เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีผลต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัท เอสเอสทีอาร์ เอ็ม แมเนจเมนท์ จำกัด
SSTRM
SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป กองทรัสต์ได้ยุติการถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ทั้งนี้การยุติมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จะรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงรายจ่ายโดยตรงใดๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์จะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง โดยกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

กองทรัสต์ตัดรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่อจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนอย่างถาวรและคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

ณ วันที่ตัดรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในปีที่เลิกใช้หรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะรับรู้ในวันที่มีการตกลงกัน (Trade date) คือวันที่กองทรัสต์มีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายเงินลงทุน

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

กองทรัสต์จะรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมเริ่มด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในเป็นค่าใช้จ่ายทันทีเมื่อเกิดขึ้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าในภายหลัง

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินอนุพันธ์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การตัดรายการ

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับในในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิกหรือสิ้นสุด

ณ วันที่ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 ลูกหนี้จากการให้เช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่า

4.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการยื่นคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์และเข้าจดทะเบียนตามที่จ่ายจริง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
SSTRM
SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

4.5 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

4.6 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น "ลูกหนี้จากการให้เช่า" ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้ดอกเบี้ยรับรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

บัญชีส่วนเกินและส่วนต่ำมูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.7 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือฝ่ายบริหาร ซึ่งประกอบด้วยบุคคลที่รับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่กำหนดนโยบายหรือตัดสินใจเพื่อให้กองทรัสต์บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกองทรัสต์ หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์

4.8 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.9 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ค่าใช้จ่าย และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

4.10 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

SSTRM

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	2564	2563
มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ		
ยอดคงเหลือต้นปี	1,430,100,000.00	1,433,749,900.00
บวก(หัก) รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนระหว่างปี	(4,600,000.00)	3,350,100.00
ยอดคงเหลือปลายปี	1,425,500,000.00	1,437,100,000.00
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		
ยอดคงเหลือต้นปี	(6,660,339.43)	-
บวก การเปลี่ยนแปลงรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระหว่างปี	(2,230,022.62)	(6,660,339.43)
ยอดคงเหลือปลายปี	(8,890,362.05)	(6,660,339.43)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,423,609,637.95	1,430,439,660.57

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

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

ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วยความจุดลังเอกสาร อัตราค่าบริการรับฝากเอกสารและค่าเช่า อัตราครอบครองพื้นที่คลังสินค้า อัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด โดยราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2564 มีมูลค่าเท่ากับ 1,425.50 ล้านบาท

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการ 1 และ โครงการ 2 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วยความจุคลังเอกสาร อัตราค่าบริการรับฝากเอกสารและค่าเช่า อัตราครอบครองพื้นที่คลังสินค้า อัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด โดยราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 1,437.10 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนจากโครงการ 1 และโครงการ 2 โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) รวมระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571 โดยมีอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทรัสต์มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	2564	2563
ภายใน 1 ปี	116.50	116.50
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	478.61	473.81
เกิน 5 ปี	132.90	254.21

กองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยที่ได้รับจากเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำ โดยกองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการรับ และ/หรือ การจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทรัสต์ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการ 1 ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 10)

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	825,733.39	821,627.78
ซื้อ	67,000,000.00	-
จำหน่าย	(50,000,000.00)	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	27,686.39	-
กำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(1,407.40)	4,105.61
ยอดคงเหลือปลายปี	17,852,012.38	825,733.39

บริษัท เอสเอสทีรีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

	เงินต้น (บาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
ธนาคาร	2564	2563	2564	2563
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	2,521,240.28	6,347,014.67	0.05	0.05

8. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างปีแสดงได้ ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	14,669,272.89	27,065,407.46
การเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(7,315,756.53)	(12,396,134.57)
ยอดคงเหลือปลายปี	7,353,516.36	14,669,272.89

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 หากกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน กองทรัสต์จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือเท่ากับ 1,265.09 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: 1,255.94 ล้านบาท) และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือเท่ากับ 8.0965 บาทต่อหน่วย (31 ธันวาคม 2563: 8.0379 บาทต่อหน่วย)

9. เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน

เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันเป็นเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่าเพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ โดยผลประโยชน์จากเงินมัดจำกองทรัสต์จะจ่ายคืนผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำหลังจากหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง

บริษัท เอสเอสทีรีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

10. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2564	2563
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	240,000,000.00	240,000,000.00
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย	(1,163,231.99)	(1,497,501.35)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	238,836,768.01	238,502,498.65

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2564	2563
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	24,000,000.00	-
ครบกำหนด 1 - 5 ปี	158,400,000.00	129,600,000.00
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี	57,600,000.00	110,400,000.00
	240,000,000.00	240,000,000.00

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

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

โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

(1) จดจำนองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังเอกสารรวมทั้งหมด 4 แปลง ทุนจำนอง 240.00 ล้านบาท

(2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม

(3) จดทะเบียนเครื่องจักรเป็นหลักประกันทางธุรกิจ

(4) จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
SSTRM
SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

11. เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้รับวงเงินกู้ยืมจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 30.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้ารวมกับกองทรัสต์ ซึ่งมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 5 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เบิกเงินกู้ตามสัญญา และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินและชำระดอกเบี้ยเป็นรายปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.025 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2564	2563
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-
การกู้ยืมเพิ่ม	-	11,000,000.00
การจ่ายชำระคืน	-	(11,000,000.00)
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-

12. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 156,250,000 หน่วย โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 7.4295 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : หน่วย)

	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนหน่วย (หน่วย)	จำนวนเงิน (บาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	7.4295	156,250,000	1,160,859,375.00
บวก ทุนที่เพิ่มระหว่างปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	7.4295	156,250,000	1,160,859,375.00
บวก ทุนที่เพิ่มระหว่างปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	7.4295	156,250,000	1,160,859,375.00

กองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนจำนวนเงิน 59.96 ล้านบาทในบัญชีส่วนเกินทุน

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

13. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	49,787,166.11	4,081,581.75
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	89,112,237.59	83,261,718.23
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	27,686.39	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(6,831,430.02)	(3,306,133.82)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(80,468,750.36)	(34,250,000.05)
ยอดคงเหลือปลายปี	51,626,909.71	49,787,166.11

14. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ค่าธรรมเนียมข้างต้นรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตีของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหน่วยและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีของกองทรัสต์ และกองทุนอื่นที่บริหารโดยทรัสตีของกองทรัสต์เดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2564	2563	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท เอสเอสทีรีท แมนเนจเมนท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,172,884.58	6,169,644.86	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	4,999,999.95	5,000,000.03	ตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท เอสเอสทีรีท แมนเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

(หน่วย : บาท)

	2564	2563	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่า	117,974,883.90	118,298,102.76	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	-	377,676.71	ร้อยละ 6.025 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2564	2563
บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	3,333,245.79	3,325,835.97
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสตีค้างจ่าย	2,696,986.28	2,689,617.50
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)		
ลูกหนี้จากการให้เช่า	68,551,554.75	66,787,750.32
เงินมัดจำค่าเช่า	33,500,000.00	33,500,000.00
หนี้สินอื่น	233,719.89	49,469.87

16. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(หน่วย : บาท)

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
3 มีนาคม 2564	1 กรกฎาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563	0.315	49,218,750.36
17 สิงหาคม 2564	1 มกราคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2564	0.20	31,250,000.00
		รวม	80,468,750.36

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(หน่วย : บาท)

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
17 สิงหาคม 2563	1 มกราคม 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563	0.2192	34,250,000.05
		รวม	34,250,000.05

บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 117.00 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 9.26 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

กองทรัสต์ไม่มีรายการซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

18. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14

19. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

20. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมโดยแบ่งตามลำดับขั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,423,609,637.95	1,423,609,637.95
กองทุนรวม	-	17,852,012.38	-	17,852,012.38

(หน่วย: บาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,430,439,660.57	1,430,439,660.57
กองทุนรวม	-	825,733.39	-	825,733.39

กองทรัสต์มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในกองทุนรวมประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

21. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน หรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	อัตรา ดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	17,852,012.38
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	2,521,240.28	-
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	68,551,554.75
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	212,694.43
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	-	-	33,521,046.18
หนี้สินทางการเงิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	9,569,477.75
เงินมัดจำค่าเช่า	-	-	33,500,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	238,836,768.01	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	อัตรา ดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	825,733.39
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	6,347,014.67	-
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	66,787,750.32
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	45,229.01
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	-	-	33,504,293.03
หนี้สินทางการเงิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	10,534,273.47
เงินมัดจำค่าเช่า	-	-	33,500,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	238,502,498.65	-	-

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทรัสต์มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("กองทรัสต์") ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 ณ วันที่ 31 ธันวาม 2563 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,430.44 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวถูกกำหนดให้เป็นเรื่องตรวจสอบที่สำคัญ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

วิธีการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้สอบทานความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาโดยการเปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรม

และข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลว่าการเปิดเผยข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าได้รวมถึงสมมติฐานสำคัญที่ใช้และเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีนั้นจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้นและได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทรัสต์

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะว่าการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

(นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร
วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	1,430,439,660.57	1,433,749,900.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	825,733.39	821,627.78
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	6,347,014.67	8,952,117.29
ลูกหนี้จากการให้เช่า	16	66,787,750.32	38,936,103.30
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		45,229.01	52,609.57
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	14,669,272.89	27,065,407.46
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	10	33,504,293.03	32,530,844.81
สินทรัพย์อื่น		573,454.22	3,181,950.33
รวมสินทรัพย์		1,553,192,408.10	1,545,290,560.54
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16	10,534,273.47	28,243,212.93
เงินมัดจำค่าเช่า	16	33,500,000.00	32,500,000.00
เจ้าหนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทน		-	21,355,075.48
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	11	238,502,498.65	238,193,977.62
หนี้สินอื่น	16	49,469.87	97,712.76
รวมหนี้สิน		282,586,241.99	320,389,978.79
สินทรัพย์สุทธิ		1,270,606,166.11	1,224,900,581.75
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	13	1,160,859,375.00	1,160,859,375.00
ส่วนเกินทุน		59,959,625.00	59,959,625.00
กำไรสะสม	14	49,787,166.11	4,081,581.75
สินทรัพย์สุทธิ		1,270,606,166.11	1,224,900,581.75
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		8.1318	7.8394
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		156,250,000.00	156,250,000.00

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นางสาวลิมลี่ ทิพพงษ์ประภาส

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรัสต์เพื่อการลงทุนในคลังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	2563			2562		
	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน						
เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร (หมายเหตุ 6)	1,434,757	1,430,440	99.94	1,434,757	1,433,750	99.94
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	**1,434,757**	**1,430,440**	99.94	**1,434,757**	**1,433,750**	99.94

	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
เงินลงทุนในกองทุนรวม						
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐตลาดเงิน พลัส - ชนิดหน่วยลงทุน A	813	826	0.06	813	822	0.06
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	**813**	**826**	0.06	**813**	**822**	0.06
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		**1,431,266**	100.00		**1,434,572**	100.00

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

นายศุภสิทธิ์ สุชะนินทร์

นางสาวลิมลี่ ทิพพงษ์ประภาส

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	16	118,298,102.76	68,451,605.75
รายได้ดอกเบี้ย		21,608.82	37,302.47
รายได้อื่น		93,150.33	267,793.67
รวมรายได้		118,412,861.91	68,756,701.89
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	15, 16	6,169,644.86	3,681,049.74
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	15, 16	5,000,000.03	4,016,436.88
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15	443,580.84	261,964.17
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		372,750.00	330,050.00
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	9	12,396,134.57	5,008,771.38
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		622,590.99	521,020.64
ต้นทุนทางการเงิน		10,146,442.39	9,962,271.56
รวมค่าใช้จ่าย		35,151,143.68	23,781,564.37
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		83,261,718.23	44,975,137.52
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		-	227,915.71
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(3,306,133.82)	(2,052,978.77)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(3,306,133.82)	(1,825,063.06)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		79,955,584.41	43,150,074.46

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

นายศุภสิทธิ์ สุขะนิมนท์

นางสาวลิมลี่ ทิพพงษ์ประภาส

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		83,261,718.23	44,975,137.52
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(3,306,133.82)	(1,825,063.06)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		79,955,584.41	43,150,074.46
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกระหว่างปี		-	611,600,000.00
การจ่ายผลประโยชน์คอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	17	(34,250,000.05)	(62,789,570.38)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		45,705,584.36	591,960,504.08
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		1,224,900,581.75	632,940,077.67
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		1,270,606,166.11	1,224,900,581.75

(หน่วย : หน่วย)

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
(มูลค่าหน่วยละ 7.4295 บาท)		
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นปี	156,250,000.00	82,000,000.00
การเพิ่มขึ้นของหน่วยทรัสต์ระหว่างปี	-	74,250,000.00
หน่วยทรัสต์ ณ วันปลายปี	156,250,000.00	156,250,000.00

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

นายศุภสิทธิ์ สุขะจิตต์

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		79,955,584.41	43,150,074.46
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		-	(1,149,900.00)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	(24,000,000.00)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	32,500,000.00
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย		12,396,134.57	5,008,771.38
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า		(27,851,647.02)	(3,451,606.40)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย		7,380.56	60,757.83
เงินสดจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		(18,025,179.00)	(4,424,507.39)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน		(973,448.22)	30,265.30
การลดลงในลูกหนี้อื่น		-	151,294.44
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น		2,608,496.11	(2,133,122.52)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		542,460.64	1,309,075.31
การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าเช่า		1,000,000.00	-
การลดลงในหนี้สินอื่น		(48,242.89)	(76,685.55)
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		-	(227,915.71)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		3,306,133.82	2,052,978.77
ต้นทุนทางการเงิน		10,146,442.39	9,962,271.56
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		63,064,115.37	58,761,751.48

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นางสาวลิมลี่ ทิพพงษ์ประภาส

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	12	11,000,000.00	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	12	(11,000,000.00)	-
จ่ายดอกเบี้ย		(10,064,142.46)	(9,660,000.00)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์		(55,605,075.53)	(41,434,494.90)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(65,669,217.99)	(51,094,494.90)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		(2,605,102.62)	7,667,256.58
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		8,952,117.29	1,284,860.71
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี		6,347,014.67	8,952,117.29
ข้อมูลเพิ่มเติม			
รายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสด			
สินทรัพย์สุทธิที่ตกลงโอนให้แก่กองทรัสต์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	23	-	611,600,000.00

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

นายศุภสิทธิ์ สุขะนิบทร์

นางสาวลิมลี่ ทิพพงษ์ประภาส

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("กองทรัสต์") เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ("พ.ร.บ. ทรัสต์") ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 โดยเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ("กองทุนรวม") เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และ/หรือระดมเงินทุนจากนักลงทุน และนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้ารวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯได้ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป

บริษัท เอสเอสทีรีท แมนเนจเมนท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 23.71

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

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

นายศุภสิทธิ์ สุขะนิมนท์ นางสาวสินีลี่ ทิพพงษ์ประภาส

บริษัท เอสเอสทีรีท แมนเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("แนวปฏิบัติทางบัญชี") ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

งบการเงินก่อนปีปัจจุบันกองทรัสต์ได้จัดทำงบการเงินตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

กองทรัสต์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเทียบเท่ากับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ เว้นแต่มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่ง สามารถสรุปได้ดังนี้

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นางสาวลิมลี่ ทิพพงษ์ประภาส

บริษัท เอสเอสที อาร์ เอ็ม แมเนจเมนท์ จำกัด
SSTRM
SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

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

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ("COVID-19")

แนวปฏิบัติทางการบัญชีฉบับนี้ได้กำหนดมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชี เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีผลต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่า

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM ST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

บางสาวลิเลี่ ทิพพงษ์ประภาส

ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป กองทรัสต์ได้ยุติการถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้การยุติมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

4.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ได้ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก โดยไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีซึ่งเป็นแนวทางที่สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดของแนวทางปฏิบัติทางบัญชี โดยนโยบายการบัญชีที่เปลี่ยนแปลงไปจากการนำแนวทางปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติมีดังนี้

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หนี้สินดังกล่าวรวมถึงหนี้สินตราสารอนุพันธ์ ซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งกองทรัสต์เคยบันทึกรายจ่ายดังกล่าวไว้เป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายภายในระยะเวลา 3 ปี โดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนนั้น กองทรัสต์ทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายต่อไปตามระยะเวลาที่คงเหลือ โดยมียอดคงเหลือของค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รอตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 14.67 ล้านบาท

สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่เกิดหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นางสาวลิมลี่ ทิพพงษ์ประภาส

5. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จะรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงรายจ่ายโดยตรงใดๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์จะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงิน โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง โดยกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

กองทรัสต์ตัดรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่อจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนอย่างถาวรและคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

ณ วันที่ตัดรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในปีที่เลิกใช้หรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

5.2 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะรับรู้ในวันที่มีการตกลงกัน (Trade date) คือวันที่กองทรัสต์มีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายเงินลงทุน

กองทรัสต์จะรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมเริ่มด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในเป็นค่าใช้จ่ายทันทีเมื่อเกิดขึ้น

บริษัท เอสเอสทีอาร์ เอ็ม แมเนจเมนท์ จำกัด
SSTRM
SST RMT MANAGEMENT CO., LTD.

นางสาวสิมลี่ ทิพพงษ์ประภาส

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าในภายหลัง

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้น หนี้สินอนุพันธ์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การตัดรายการ

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับในในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิกหรือสิ้นสุด

ณ วันที่ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

นโยบายการบัญชีที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยของวันที่วัดค่าเงินลงทุน

กองทรัสต์ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุเมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้นั้นไม่แตกต่างจากราคาทุนตัดจำหน่ายอย่างเป็นสาระสำคัญ

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นางสาวลิมลี่ ทิพพงษ์ประภาส

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน

5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่า

นโยบายการบัญชีที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าการค้า

นโยบายการบัญชีที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

5.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการยื่นคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์และเข้าจดทะเบียนตามที่จ่ายจริง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี

5.5 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

5.6 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าคำนวณแสดงไว้เป็น "ลูกหนี้จากการให้เช่า" ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้ดอกเบี้ยรับรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

บัญชีส่วนเกินและส่วนต่ำมูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

SSTRM

นายศุภสิทธิ์ สุชะนินทร์

นางสาวลิมลี่ ทิพพงษ์ประภาส

5.7 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือฝ่ายบริหาร ซึ่งประกอบด้วยบุคคลที่รับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่กำหนดนโยบายหรือตัดสินใจเพื่อให้กองทรัสต์บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกองทรัสต์ หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์

5.8 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

5.9 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ค่าใช้จ่าย และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

5.10 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	2563	2562
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	1,433,749,900.00	823,007,440.00
บวก รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์)	-	612,749,900.00
บวก(หัก) รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	3,350,100.00	(2,007,440.00)
รวม	1,430,100,000.00	1,433,749,900.00
หัก รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	(6,660,339.43)	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	1,430,439,660.57	1,433,749,900.00

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นางสาวสิมลี ทิพพงษ์ประภาส

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

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

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการ 1 และ โครงการ 2 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วยความจุคลังเอกสาร อัตราค่าบริการรับฝากเอกสารและค่าเช่า อัตราครอบครองพื้นที่คลังสินค้า อัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด โดยราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 1,437.10 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2562 กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการ 1 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วยความจุคลังเอกสาร อัตราค่าบริการรับฝากเอกสารและค่าเช่า อัตราครอบครองพื้นที่คลังสินค้า อัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด โดยราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2562 มีมูลค่าเท่ากับ 821.00 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนจากโครงการ 1 และโครงการ 2 โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ทรัพย์ศรี ไทย จำกัด (มหาชน) รวมระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571 โดยมีอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	2563	2562
ภายใน 1 ปี	116.50	115.06
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	473.81	470.47
เกิน 5 ปี	254.21	373.90

บริษัท เอสเซ็ทสตรี รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

ภาคภูมิสิทธิ์ สุขะนินทร์

บางสาวลิลลี่ ทิพพงษ์ไพบูลย์

กองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยที่ได้รับจากเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำ โดยกองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการรับ และ/หรือ การจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการ 1 ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 11)

7. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2563	2562
ยอดคงเหลือต้นปี	821,627.78	9,139,250.84
ซื้อ	-	24,000,000.00
จำหน่าย	-	(32,500,000.00)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	227,915.71
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	4,105.61	(45,538.77)
ยอดคงเหลือต้นปี	825,733.39	821,627.78

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

	เงินต้น (บาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
ธนาคาร	2563	2562	2563	2562
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	6,347,014.67	8,952,117.29	0.05	0.375

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

นายศภสิทธิ์ สุขะนิษทร์

นางสาวฉิมลี่ ทิพพงษ์ประภาส

9. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างปีแสดงได้ ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2563	2562
ยอดคงเหลือต้นปี	27,065,407.46	9,624,492.45
การเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	22,449,686.39
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(12,396,134.57)	(5,008,771.38)
ยอดคงเหลือปลายปี	14,669,272.89	27,065,407.46

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หากกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน กองทรัสต์จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือเท่ากับ 1,255.94 ล้านบาท และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือเท่ากับ 8.0379 บาทต่อหน่วย

10. เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน

เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันเป็นเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่าเพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ โดยผลประโยชน์จากเงินมัดจำกองทรัสต์จะจ่ายคืนผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำหลังจากหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง

11. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2563	2562
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	240,000,000.00	240,000,000.00
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย	(1,497,501.35)	(1,806,022.38)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	(238,502,498.65)	238,193,977.62

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2563	2562
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	-	-
ครบกำหนด 1 - 5 ปี	129,600,000.00	88,800,000.00
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี	110,400,000.00	151,200,000.00
	240,000,000.00	240,000,000.00

นายภูภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นางสาวลิมลี่ ทิพพงษ์ประภาส

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

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

โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

(1) จดจำนองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังเอกสารรวมทั้งหมด 4 แปลง ทุนจำนอง 240.00 ล้านบาท

(2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม

(3) จดทะเบียนเครื่องจักรเป็นหลักประกันทางธุรกิจ

(4) จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจ

12. เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้รับวงเงินกู้ยืมจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 30.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้ารวมกับกองทรัสต์ ซึ่งมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 5 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เบิกเงินกู้ตามสัญญา และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินและชำระดอกเบี้ยเป็นรายปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.025 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2563	2562
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-
การกู้ยืมเพิ่ม	11,000,000.00	-
การจ่ายชำระคืน	(11,000,000.00)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นางสาวสิมลี่ ทิพพงษ์ประภาส

13. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 156,250,000 หน่วย โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 7.4295 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : หน่วย)

	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนหน่วย (หน่วย)	จำนวนเงิน (บาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	7.7007	82,000,000	631,457,400.00
บวก ทุนที่เพิ่มระหว่างปี	7.4295	74,250,000	551,640,375.00
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	7.4295	156,250,000	1,160,859,375.00
บวก ทุนที่เพิ่มระหว่างงปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	7.4295	156,250,000	1,160,859,375.00

เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีมติเห็นชอบให้ดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ("กองทุนรวม") เป็นกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์เป็นผู้รองรับการแปลงสภาพ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระหนี้สินของกองทุนรวม และอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และภาระของกองทุนรวมตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ได้ออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมจำนวน 74.25 ล้านหน่วยทรัสต์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม โดยมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ในอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1.10 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

หลังจากการออกหน่วยทรัสต์ใหม่ กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน 1,160.86 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 156.25 ล้านหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 7.4295 บาท

กองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนจำนวนเงิน 59.96 ล้านบาทในบัญชีส่วนเกินทุน

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

นายเศกสิทธิ์ สุขะบินทร์

นางสาวลิมลี่ ทิพพงษ์ประภาส

14. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2563	2562
ยอดคงเหลือต้นปี	4,081,581.75	23,721,077.67
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	83,261,718.23	44,975,137.52
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(3,306,133.82)	(1,825,063.06)
การแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(34,250,000.05)	(62,789,570.38)
ยอดคงเหลือปลายปี	49,787,166.11	4,081,581.75

15. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
ค่าธรรมเนียมข้างต้นรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว	

16. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตีของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหน่วยและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีของกองทรัสต์ และกองทุนอื่นที่บริหารโดยทรัสตีของกองทรัสต์เดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2563	2562	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,169,644.86	3,681,049.74	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	5,000,000.03	4,016,436.88	ตามที่ระบุในสัญญา

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นางสาวลิมลี่ ทิพพงษ์ประกาส

(หน่วย : บาท)

	2563	2562	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่า	118,298,102.76	68,451,605.75	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	377,676.71	-	ร้อยละ 6.025 ต่อปี
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย			
รับโอนทรัพย์สิน	-	611,600,000.00	ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2563	2562
บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	3,325,835.97	2,011,149.13
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	39,900.00
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสตีค้างจ่าย	2,689,617.50	2,175,181.17
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)		
ลูกหนี้จากการให้เช่า	66,787,750.32	38,936,103.30
เงินมัดจำค่าเช่า	33,500,000.00	32,500,000.00
หนี้สินอื่น	49,469.87	82,897.26

17. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(หน่วย : บาท)

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
17 สิงหาคม 2563	1 มกราคม 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563	0.2192	34,250,000.05

บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

นายเศกสิทธิ์ สุขะนินทร์

นางสาวลิมสี่ ทิพพงษ์ประภาส

ในระหว่างปี 2562 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(หน่วย : บาท)

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
20 กุมภาพันธ์ 2562	1 กรกฎาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	0.2625	21,524,894.97
16 สิงหาคม 2562	1 มกราคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2562	0.2428	19,909,599.93
11 ธันวาคม 2562	1 กรกฎาคม 2562 ถึง 25 ธันวาคม 2562	0.2606	21,355,075.48
		รวม	62,789,570.38

18. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีรายการซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 57.65 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.47 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

19. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 15

20. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

21. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

นายศุภสิทธิ์ สุขะบริพรหร์

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

บางสาวลิลล์ ทิพพงษ์ประภาส

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมโดยแบ่งตามลำดับขั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้และตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,430,440	1,430,440
กองทุนรวม	-	826	-	826

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,433,750	1,433,750
กองทุนรวม	-	822	-	822

กองทรัสต์มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5.1 และ 6
- เงินลงทุนในกองทุนรวมประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

นายคุภสิทธิ์ สุขะนันทร์

นางสาวลิมลี่ ทิพเพงษ์ประภาส

22. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน หรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ถึง 5 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	825,733.39
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	6,347,014.67	-
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	66,787,750.32
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	45,229.01
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	-	-	33,504,293.03
หนี้สินทางการเงิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	10,760,494.57
เงินมัดจำค่าเช่า	-	-	33,500,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	238,276,277.55	-	-

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
SSTRM
SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

นายศุภสิทธิ์ สุขะบิบทร์

นางสาวสิมลี ทิพพงษ์ประภาส

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ถึง 5 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	821,627.78
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	8,952,117.29	-
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	38,936,103.30
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	52,609.57
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	-	-	32,530,844.81
หนี้สินทางการเงิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	28,243,212.93
เงินมัดจำค่าเช่า	-	-	32,500,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	238,193,977.62	-	-

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทรัสต์มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

23. การได้มาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อ ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2562 ไว้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	611,600,000.00
สินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ - สุทธิ	611,600,000.00

บริษัท เอสเอสทีอาร์ เอ็ม แมเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST RET MANAGEMENT CO., LTD.

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นางสาวลิเดี่ ทิพพงษ์ประภาส

24. การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ไจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

25. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564

SSTRM
SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.

นายศุภสิทธิ์ สุชะบินทร์

นางสาวลิมลี ทิพพงษ์ประภาส

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("กองทรัสต์") ซึ่งประกอบด้วย งบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ณ วันที่ 31 ธันวาม 2562 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,433.75 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวถูกกำหนดให้เป็นเรื่องตรวจสอบที่สำคัญ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

วิธีการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้สอบทานความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาโดยการเปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรม

และข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลว่าการเปิดเผยข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าได้รวมถึงสมมติฐานสำคัญที่ใช้และเป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 และข้อ 19 ในระหว่างปีกองทรัสต์ได้มาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ("กองทุนรวม") โดยมีมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ซื้อเป็นจำนวน 611.60 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ได้จ่ายชำระโดยการออกหน่วยทรัสต์ใหม่ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประเมินว่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวม เป็นการซื้อสินทรัพย์ ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เนื่องจากการได้มาดังกล่าวมีเพียงปัจจัยนำเข้าแต่ไม่มีกระบวนการ จึงทำให้การได้มาซึ่งสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวไม่เข้าองค์ประกอบของการซื้อธุรกิจ และกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้ ณ วันที่ได้มา รายการดังกล่าวถูกกำหนดให้เป็นเรื่องตรวจสอบที่สำคัญ เนื่องจากความมีสาระสำคัญของรายการและเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญและมีความซับซ้อนในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มา

วิธีการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อทำความเข้าใจหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาการรับรู้รายการที่เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวม พร้อมทั้ง อ่านรายงานการประชุมคณะกรรมการและการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการ และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำความเข้าใจถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ

ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมในการระบุสินทรัพย์ที่ได้มาและภาระที่รับมาทั้งหมด ซึ่งประเมินโดยผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงสอบทานความเหมาะสมของข้อสมมติและวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการประเมินมูลค่าตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรม

และข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลว่าการเปิดเผยข้อมูลเป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีนั้นจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทรัสต์

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะว่าการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

(เกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์)

(นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร
วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
สินทรัพย์	5		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	1,433,749,900.00	823,007,440.00
(ราคาทุน ปี 2562 : 1,451,007,440.00 บาท			
ปี 2561 : 822,007,440.00 บาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		821,627.78	9,139,250.84
(ราคาทุน ปี 2562 : 813,483.19 บาท			
ปี 2561 : 9,085,567.48 บาท)			
เงินฝากธนาคาร	8	8,952,117.29	1,284,860.71
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	9	32,530,844.81	32,561,110.11
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	13	38,936,103.30	35,484,496.90
จากดอกเบี้ย		52,609.57	113,367.40
ลูกหนี้อื่น	14	-	151,294.44
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	27,065,407.46	9,624,492.45
สินทรัพย์อื่น		3,181,950.33	1,048,827.81
รวมสินทรัพย์		1,545,290,560.54	912,415,140.66
หนี้สิน	5		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	28,243,212.93	8,908,958.62
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	14	32,500,000.00	32,500,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	11	238,193,977.62	237,891,706.06
เจ้าหนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทน		21,355,075.48	-
หนี้สินอื่น	14	97,712.76	174,398.31
รวมหนี้สิน		320,389,978.79	279,475,062.99
สินทรัพย์สุทธิ		1,224,900,581.75	632,940,077.67
สินทรัพย์สุทธิ:	5		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	16	1,160,859,375.00	609,219,000.00
กำไรสะสม			
บัญชีปรับสมดุล		59,959,625.00	-
กำไรสะสมจากการดำเนินงาน	6	4,081,581.75	23,721,077.67
สินทรัพย์สุทธิ		1,224,900,581.75	632,940,077.67
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		7.8394	7.7187
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		156,250,000.00	82,000,000.00

นายพุภสิทธิ์ สุขะนันทร์

นายปิยัญชัย ประดับพงศ์

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	2562			2561		
	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน						
เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร (หมายเหตุ 7)	1,434,757,340.00	1,433,749,900.00	99.94	822,007,440.00	823,007,440.00	98.90
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	**1,434,757,340.00**	**1,433,749,900.00**	**99.94**	**822,007,440.00**	**823,007,440.00**	**98.90**

	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน						
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐตลาดเงิน พลัส - ชนิดหน่วยลงทุน A	813,483.19	821,627.78	0.06	9,085,567.48	9,139,250.84	1.10
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	**813,483.19**	**821,627.78**	**0.06**	**9,085,567.48**	**9,139,250.84**	**1.10**
รวมเงินลงทุน		**1,434,571,527.78**	**100.00**		**832,146,690.84**	**100.00**

นายบุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นายปิยัญชัย ประดับพงศ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
รายได้จากการลงทุน	5		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14	68,451,605.75	67,623,918.65
รายได้ดอกเบี้ย		37,302.47	21,017.74
รายได้อื่น		267,793.67	9,736.31
รวมรายได้		68,756,701.89	67,654,672.70
ค่าใช้จ่าย	5		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13, 14	3,681,049.74	3,626,321.09
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	13, 14	4,016,436.88	4,000,000.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	261,964.17	271,996.89
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		330,050.00	320,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		521,020.64	486,091.22
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	10	5,008,771.38	4,866,434.18
ต้นทุนทางการเงิน		9,962,271.56	9,915,056.44
รวมค่าใช้จ่าย		23,781,564.37	23,485,899.82
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		44,975,137.52	44,168,772.88
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	5		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		227,915.71	85,567.48
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(2,052,978.77)	1,053,683.36
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น		(1,825,063.06)	1,139,250.84
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		43,150,074.46	45,308,023.72

นายภูสิทธิ์ สุขะนินทร์

SSTRM

นายปิยัญชัย ประดับทรง

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		44,975,137.52	44,168,772.88
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		227,915.71	85,567.48
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(2,052,978.77)	1,053,683.36
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		43,150,074.46	45,308,023.72
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกระหว่างปี	16, 19	611,600,000.00	-
การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	16	-	(22,238,400.00)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	17	(62,789,570.38)	(22,722,200.00)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		591,960,504.08	347,423.72
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		632,940,077.67	632,592,653.95
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		1,224,900,581.75	632,940,077.67

(หน่วย : หน่วย)

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นปี	82,000,000.00	82,000,000.00
การเพิ่มขึ้นของหน่วยทรัสต์ระหว่างปี	74,250,000.00	-
หน่วยทรัสต์ ณ วันปลายปี	156,250,000.00	82,000,000.00

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

SSTRM
SST REIT MANAGEMENT CO.,LTD.

นายปิลันธัย ประดับพงศ์

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		43,150,074.46	45,308,023.72
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(1,149,900.00)	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(24,000,000.00)	(54,000,000.00)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		32,500,000.00	45,000,000.00
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย		5,008,771.38	4,866,434.18
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน		30,265.30	(32,561,110.11)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		(3,451,606.40)	(6,278,713.47)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย		60,757.83	(112,570.27)
การลดลงในลูกหนี้อื่น		151,294.44	32,499,800.00
เงินสดจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		(4,424,507.39)	-
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น		(2,133,122.52)	37,089.97
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,309,075.31	(408,701.95)
การลดลงในหนี้สินอื่น		(76,685.55)	(3,517,018.69)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(227,915.71)	(85,567.48)
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		2,052,978.77	(1,053,683.36)
ต้นทุนทางการเงิน		9,962,271.56	9,915,056.44
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		58,761,751.48	39,609,038.98

นายสุกสิทธิ์ สุขะนันทร์

นายปิยัญชัย ประดับพงศ์

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์		-	(22,238,400.00)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์		(41,434,494.90)	(22,722,200.00)
จ่ายดอกเบี้ย		(9,660,000.00)	(5,372,547.94)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(51,094,494.90)	(50,333,147.94)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		7,667,256.58	(10,724,108.96)
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี		1,284,860.71	12,008,969.67
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี		8,952,117.29	1,284,860.71
ข้อมูลเพิ่มเติม			
รายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสด			
สินทรัพย์สุทธิที่ตกลงโอนให้แก่กองทรัสต์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	19	611,600,000.00	-

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นายปิลัญชัย ประดับพงศ์

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย : บาท)

	2562	2561	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 13 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2560
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	7.7187	7.7145	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน :			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.5100	0.5386	0.0138
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0009	0.0010	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.0080)	0.0129	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.5029	0.5525	0.0138
บวก : การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	7.7007
บวก : ปรับปรุงผลกระทบที่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	0.3837	-	-
หัก : การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	(0.2712)	-
หัก : การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(0.7659)	(0.2771)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี	7.8394	7.7187	7.7145
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	6.34	7.21	0.18
อัตราส่วนการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี (พันบาท)	1,224,901	632,940	632,593
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	3.50	3.74	0.20
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	10.10	10.77	0.38
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยก่างน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%) *	0.17	0.17	129.94

ข้อมูลเพิ่มเติม

* ไม่นับรวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน และการซื้อขายเงินลงทุน ต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริงซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นายบัลลังก์ ประดับพงศ์

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

---

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("กองทรัสต์") เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ("พ.ร.บ. ทรัสต์") ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 โดยเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ("กองทุนรวม") เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และ/หรือระดมเงินทุนจากนักลงทุน และนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้ารวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด เป็นทรัสตี และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 23.71 (2561 : ร้อยละ 15.00)

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

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

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO.,LTD.

นายปิลัญชัย ประดับพงศ์

โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ ("สภาวิชาชีพบัญชี") กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง "การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน"

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้น แต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

นายศุภสิทธิ์ สุขะนันทร์

SSTRM
SST REIT MANAGEMENT CO.,LTD.

นายปิยัญชัย ประดับพงศ์

4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งยังไม่มีผลบังคับในปัจจุบันและกองทรัสต์ไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้บริหารของกองทรัสต์ได้ประเมินในเบื้องต้นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินของกองทรัสต์จากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในปีที่ถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 และเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ โดยหลักการสำคัญของมาตรฐานดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

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

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทาง การเงิน ตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ

5. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้

นายพุภสิทธิ์ ลุขะนินทร์ นายปิยัญชัย ประดับทรง

ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง โดยกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยของวันที่วัดค่าเงินลงทุน

กองทรัสต์ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุเมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้นั้นไม่แตกต่างจากราคาทุนตัดจำหน่ายอย่างเป็นสาระสำคัญ

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

5.2 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

5.3 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการยื่นคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์และเข้าจดทะเบียนตามที่จ่ายจริง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี

5.4 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

นายคุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO.,LTD. นายปิยัญญัติ ประดับเพชร์

5.5 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น "ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ" ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้ดอกเบี้ยรับรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

บัญชีส่วนเกินและส่วนต่ำมูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

5.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือฝ่ายบริหาร ซึ่งประกอบด้วยบุคคลที่รับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่กำหนดนโยบายหรือตัดสินใจเพื่อให้กองทรัสต์บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกองทรัสต์ หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์

5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

5.8 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.9 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นายปิลันธัย ประดับทรงศ์

6. กำไรสะสมต้นปี

(หน่วย : บาท)

	2562	2561
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม (เริ่มสะสม 13 ธ.ค. 2560)	22,581,826.83	1,135,253.95
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม (เริ่มสะสม 13 ธ.ค. 2560)	85,567.48	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม (เริ่มสะสม 13 ธ.ค. 2560)	1,053,683.36	-
กำไรสะสมต้นปี	23,721,077.67	1,135,253.95

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	2562	2561
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	823,007,440.00	822,007,440.00
บวก รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์)	612,749,900.00	-
บวก(หัก) กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(2,007,440.00)	1,000,000.00
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	1,433,749,900.00	823,007,440.00

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

ในระหว่างปี 2562 กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการ 1 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วยความจุคลังเอกสาร อัตราค่าบริการรับฝากเอกสารและค่าเช่า อัตราครอบครองพื้นที่คลังสินค้า อัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด โดยราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2562 มีมูลค่าเท่ากับ 821.00 ล้านบาท ดังนั้น กองทรัสต์จึงได้บันทึกขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวนเงิน 2.01 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุน

ในระหว่างปี 2561 กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการ 1 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วยความจุคลังเอกสาร อัตราค่าบริการรับฝากเอกสารและค่าเช่า อัตราครอบครอง

นายทุภสิทธิ์ สุทะกิ่มหร์ นายปิลันธัย ประดับพงศ์

พื้นที่คลังสินค้า อัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด โดยราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2561 มีมูลค่าเท่ากับ 823.01 ล้านบาท ดังนั้น กองทรัสต์จึงได้บันทึกกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวนเงิน 1.00 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุน

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

กองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนจากโครงการ 1 และโครงการ 2 โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินกับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) รวมระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571 โดยมีอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	2562	2561
ภายใน 1 ปี	115.06	65.00
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	589.97	336.61
เกิน 5 ปี	253.78	215.84

กองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยที่ได้รับจากเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำ โดยกองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการรับ และ/หรือ การจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการ 1 ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 11)

8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ประกอบด้วย

	เงินต้น (บาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
ธนาคาร	2562	2561	2562	2561
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	8,952,117.29	1,284,860.71	0.375	0.375

9. เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน

เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันเป็นเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่าเพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ โดยผลประโยชน์จากเงินมัดจำกองทรัสต์จะจ่ายคืนผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำหลังจากหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง

10. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างปีแสดงได้ ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2562	2561
ยอดต้นปี	9,624,492.45	15,000,911.38
การเพิ่มขึ้นระหว่างปี	22,449,686.39	-
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(5,008,771.38)	(4,866,434.18)
โอนออก	-	(509,984.75)
ยอดปลายปี	27,065,407.46	9,624,492.45

11. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2562	2561
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	240,000,000.00	240,000,000.00
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย	(1,806,022.38)	(2,108,293.94)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	238,193,977.62	237,891,706.06

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2562	2561
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	-	-
ครบกำหนด 1 - 5 ปี	88,800,000.00	52,800,000.00
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี	151,200,000.00	187,200,000.00
	240,000,000.00	240,000,000.00

นายศุภสิทธิ์ ลุขะปันทร์

SSTRM SST REIT MANAGEMENT CO.,LTD.

นายชัญชัย

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

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

โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

(1) จดจำนองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังเอกสารรวมทั้งหมด 4 แปลง ทุนจำนอง 240.00 ล้านบาท

(2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม

(3) จดทะเบียนเครื่องจักรเป็นหลักประกันทางธุรกิจ

(4) จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจ

12. เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้รับวงเงินกู้ยืมจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 30.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้ารวมกับกองทรัสต์ ซึ่งมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 5 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เบิกเงินกู้ตามสัญญา และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินและชำระดอกเบี้ยเป็นรายปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.025 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ยังไม่เบิกเงินกู้ดังกล่าว

13. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี) (เดิมไม่เกิน 4.00 ล้านบาทต่อปี จนถึงวันที่ 25 ธันวาคม 2562)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

นายศุภสิทธิ์ สุขะนันทร์ นายปิลัญชัย ประดับพงศ์

ค่าธรรมเนียมข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตีของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหน่วยและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีของกองทรัสต์ และกองทุนรวมอื่นที่บริหารโดยทรัสตีของทรัสต์ รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2562	2561	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	3,681,049.74	3,626,321.09	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	4,016,436.88	4,000,000.00	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	68,451,605.75	67,623,918.65	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย			
รับโอนทรัพย์สิน	611,600,000.00	-	ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2562	2561
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ		
ลูกหนี้กองทรัสต์สำหรับสินทรัพย์สุทธิรอการโอน	-	151,294.44
บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	2,011,149.13	1,956,328.47
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	39,900.00	-
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสตีค้างจ่าย	2,175,181.17	2,157,589.05
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	38,936,103.30	35,484,496.90
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	32,500,000.00	32,500,000.00
หนี้สินอื่น	82,897.26	174,398.31

นายศุภลิทธิ์ สุขะนันทร์

นายปิยัญชัย ประดับกล

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 57.65 ล้านบาท (2561 : 99.00 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.47 (2561 : ร้อยละ 15.76) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

16. ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 156,250,000 หน่วย และ 82,000,000 หน่วย ตามลำดับ โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 7.4295 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : หน่วย)

	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนหน่วย (หน่วย)	จำนวนเงิน (บาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	7.7007	82,000,000	631,457,400.00
หัก การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	(0.2712)	-	(22,238,400.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	7.4295	82,000,000	609,219,000.00
บวก ทุนที่เพิ่มระหว่างปี	7.4295	74,250,000	551,640,375.00
หัก การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	7.4295	156,250,000	1,160,859,375.00

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

เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีมติเห็นชอบให้ดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ("กองทุนรวม") เป็นกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์เป็นผู้รองรับการแปลงสภาพ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระหนี้สินของกองทุนรวม และอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และภาระของกองทุนรวมตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ได้ออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมจำนวน 74.25 ล้านหน่วยทรัสต์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม โดยมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ในอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1.10 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

นายหฤษฎ์ สุขะกิมหร์

นายปิยัญชัย ประดับพงศ์

หลังจากการออกหน่วยทรัสต์ใหม่ กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน 1,160.86 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 156.25 ล้านหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 7.4295 บาท

กองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนจำนวนเงิน 59.96 ล้านบาทในบัญชีปรับสมดุล

17. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2562 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(หน่วย : บาท)

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม
20 กุมภาพันธ์ 2562	1 กรกฎาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	0.2625	21,524,894.97
16 สิงหาคม 2562	1 มกราคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2562	0.2428	19,909,599.93
11 ธันวาคม 2562	1 กรกฎาคม 2562 ถึง 25 ธันวาคม 2562	0.2606	21,355,075.48
		รวม	62,789,570.38

ในระหว่างปี 2561 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(หน่วย : บาท)

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม
28 กุมภาพันธ์ 2561	13 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560	0.0138	1,131,600.00
10 สิงหาคม 2561	1 มกราคม 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2561	0.2633	21,590,600.00
		รวม	22,722,200.00

18. เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

นายพุฒิสิทธิ์ สุขะนิมนท์ SSTRM นายปิลันธัย ประดับพงศ์

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน หรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ถึง 5 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	821,627.78
เงินฝากธนาคาร	-	8,952,117.29	-
หนี้สินทางการเงิน			
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	238,193,977.62	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ถึง 5 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	9,139,250.84
เงินฝากธนาคาร	-	1,284,860.71	-
หนี้สินทางการเงิน			
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	237,891,706.06	-	-

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์

นายปิลัญชัย ประดับพงศ์

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทรัสต์มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบดุลถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

19. การได้มาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อ ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2562 ไว้ ดังนี้

	(หน่วย : บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	611,600,000.00
สินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ - สุทธิ	611,600,000.00

20. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2563

นายศุภสิทธิ์ สุขะนันทร์

นายปิลันธัย ประดับพงศ์