

**รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ครั้งที่ 1/2565**

ประชุมเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัลด์ เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก
ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

การแนะนำก่อนการประชุม

คุณน้ำฟ้า แชนแอม ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน พิธีกรที่ประชุม (“**พิธีกร**”) กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำตัวแทนจากบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“**บริษัท**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“**กองทรัสต์**” หรือ “**กองทรัสต์ SSTR**”) และตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด (“**ทรัสต์**”) ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ SSTR ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และผู้สอบบัญชี ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

คุณศุภสิทธิ์ สุชะนินทร์ ประธานกรรมการบริษัท และ ประธานในที่ประชุม

คุณเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา กรรมการผู้จัดการ

คุณสุรางค์ จันทรสถาพร กรรมการอิสระ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

2. ทรัสต์

คุณธนธร ประสิทธิ์พรม ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

คุณพรทิพย์ ไตกทองคำ รองผู้อำนวยการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

3. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

คุณพรเทพ ตังคเศรณี Partner

คุณณัฐวุฒิ อนันต์ธวัชวัฒน์ Junior Partner

คุณอภิทธิเดช เข็มรังสรรค์ Advisor

บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

4. ที่ปรึกษาทางการเงิน

คุณจิรายง อนุমানราชธน กรรมการผู้จัดการ

คุณกัมเดช ชมพูนุท Manager

คุณณิชกานต์ อนุวัตรเกษม Associate

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

5. ที่ปรึกษากฎหมาย

คุณเบญจพร พุทธินันท์ ทนายความหุ้นส่วน

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

6. ผู้สอบบัญชี

คุณเกียรติศักดิ์ วานิชย์หามนทร์

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

หลังจากการแนะนำบุคคลต่าง ๆ แล้วพิธีกรได้เชิญ คุณศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ ประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังคงมีการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่อง ทำให้พบผู้ติดเชื้อจำนวนมากและกระจายเป็นวงกว้าง และไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าจะสิ้นสุดลงในอนาคตอันใกล้ ในการนี้ บริษัทมีความตระหนักและห่วงใยต่อสุขภาพและความปลอดภัยของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงผู้ที่มีส่วนร่วมในการจัดประชุมเป็นอย่างยิ่ง จึงได้จัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 โดยคำนึงถึงและปฏิบัติตามมาตรการต่าง ๆ ในการจัดการประชุมของภาครัฐอย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันและลดการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ดังกล่าว บริษัทจึงขอภัยในความไม่สะดวกมา ณ ที่นี้ และขอความร่วมมือผู้ถือหุ้นทรัสต์ปฏิบัติตาม มาตรการและข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว จากนั้นประธานฯ ได้แจ้งเปิดการประชุม

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่า ณ เวลา 14.00 น. มีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเองจำนวน 19 คน รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 3,501,283 หน่วย และผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่รับมอบพันธะจำนวน 38 คน รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 63,521,192 หน่วย รวมเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวนทั้งสิ้น 57 คน ถือหน่วยทรัสต์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 67,022,475 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 42.8944 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จำนวน 156,250,000 หน่วย ซึ่งครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกำหนดว่าต้องมีผู้เข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีจำนวนหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่

จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ปรากฏฯ จึงได้มอบหมายให้พิธีกรชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และกระบวนการนับคะแนน

พิธีกรจึงชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และกระบวนการนับคะแนนในการประชุม ดังนี้

1. สำหรับในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถออกเสียงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มี หรือตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยถือว่า 1 หน่วยทรัสต์เท่ากับ 1 เสียง
2. สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมด้วยตนเอง และผู้รับมอบฉันทะ สามารถออกเสียงเห็นด้วย หรือ ไม่เห็นด้วย หรือ ดออกเสียงอย่างใดอย่างหนึ่ง และขอความกรุณาลงนามรับรองด้วยปากกาในแต่ละวาระ กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทำหนังสือมอบฉันทะและออกเสียงลงคะแนนมาแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนตามความประสงค์ตามหนังสือมอบฉันทะให้แล้ว ท่านผู้รับมอบฉันทะจะไม่ได้รับบัตรลงคะแนนอีก
3. เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ โดยสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือและไม่ส่งบัตรลงคะแนนจะถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวส่งคืนบัตรลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จ
4. ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
5. การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมติ เป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม
6. ในกรณีดังต่อไปนี้ จะถือว่าเป็นบัตรเสียและไม่นับเป็นคะแนนเสียง
 - บัตรลงคะแนน ที่มีได้ระบุการออกเสียงไว้ หรือ ไม่มีการลงนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุม
 - บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือ แก่ไขเครื่องหมายหรือข้อความที่กรอก โดยไม่มีลายมือชื่อกำกับ
 - บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นมากกว่า 1 ประเภท
 - บัตรลงคะแนนที่ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ
7. ก่อนที่จะทำการเรียกเก็บบัตรลงคะแนนในแต่ละวาระ ท่านผู้เข้าร่วมประชุมสามารถสอบถามคำถามต่าง ๆ

ที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ได้ตามความเหมาะสม โดยในการถามคำถามแต่ละครั้ง ขอความกรุณาให้ยกมือ และแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่า เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิพิจารณาตอบเฉพาะคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่นำเสนอเท่านั้น หากเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระอื่น จะพิจารณาตอบในวาระนั้น ๆ ทั้งนี้ หากคำถามนั้นไม่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมที่นำเสนอในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาชี้แจงเพิ่มเติมภายหลังการประชุม ผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์

8. สำหรับผลการนับคะแนนในแต่ละวาระที่ขออนุมัตินั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะขออนุญาตแจ้งผลเมื่อนำเสนอครบทุกวาระเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อสงสัยเกี่ยวกับขั้นตอนการประชุม การลงมติ และกระบวนการนับคะแนนหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม การลงมติ และกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม การลงมติ และกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

พิธีกรได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าในการนับคะแนนสำหรับวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 4 จะมีตัวแทนของทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT มาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อเป็นการแสดงออกถึงความโปร่งใส และเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี ได้เรียนเชิญอาสาสมัครจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 2 ท่าน เพื่อร่วมสังเกตการณ์ในการนับคะแนนในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ไม่มีอาสาสมัครจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อร่วมสังเกตการณ์ในการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

พิธีกรได้เชิญประธานฯ ให้ดำเนินการแจ้งรายละเอียดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยมีกำหนดวาระการประชุมเป็น 5 วาระ เพื่อพิจารณาลงมติในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- | | |
|------------------|---|
| วาระที่ 1 | พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 |
| วาระที่ 2 | พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ จำนวนไม่เกิน 36,530,000 หน่วย เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 |
| วาระที่ 3 | พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย |
| วาระที่ 4 | พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ |
| วาระที่ 5 | พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี) |

ก่อนเริ่มการประชุมวาระที่ 1 ประธานฯ ได้มอบหมายให้พิธีกร ชี้แจงเงื่อนไขในการนำเสนอมติวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 3

พิธีกรได้ชี้แจงว่า วาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน

โดยสำหรับวาระที่ 1 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และสำหรับวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับแหล่งเงินทุนที่มาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 3 (เรื่องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเรื่องที่เกี่ยวข้องกับแหล่งเงินทุนที่มาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม) ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 นี้ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอมวาระอื่นดังกล่าว เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 พิจารณาต่อไป

นอกจากนี้พิธีกรได้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการแก้ไขข้อมูลใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ของหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยขอเพิ่มเติมรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 1 และวาระที่ 4 ดังต่อไปนี้

- น.ส. ดวงดาว ชินธรรมมิตร ถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้น 200,000 หน่วย คิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ 0.13 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด
- น.ส. ดวงแข ชินธรรมมิตร ถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้น 300,000 หน่วย คิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ 0.19 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

ดังนั้น จำนวนรวมของหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษของวาระที่ 1 และวาระที่ 4 จะเป็นทั้งสิ้น 55,446,456 หน่วย หรือ คิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ 35.49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด โดยรายละเอียดการแก้ไขข้อมูลดังกล่าวได้ปรากฏบนเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของกองทรัสต์และตามเอกสารที่ได้แจกให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่าน

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ประธานฯ ชี้แจงว่าเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ SSTRT ในการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และไปจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะให้กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในที่ดิน คลังเอกสารหมายเลข 36 – 39 จำนวน 4 อาคาร งานระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ ของโครงการทรัพย์สินศรีไทย ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน บริษัท ทรัพย์สินศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“SST” หรือ “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยบริษัทได้เล็งเห็นถึงโอกาสในการเติบโตจากการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังเอกสาร ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่บนทำเลที่ดีและเป็นที่ตั้งเดียวกับทรัพย์สินปัจจุบันที่มี SST เป็นผู้เช่าเหมา ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์ตอบแทนที่เพิ่มขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

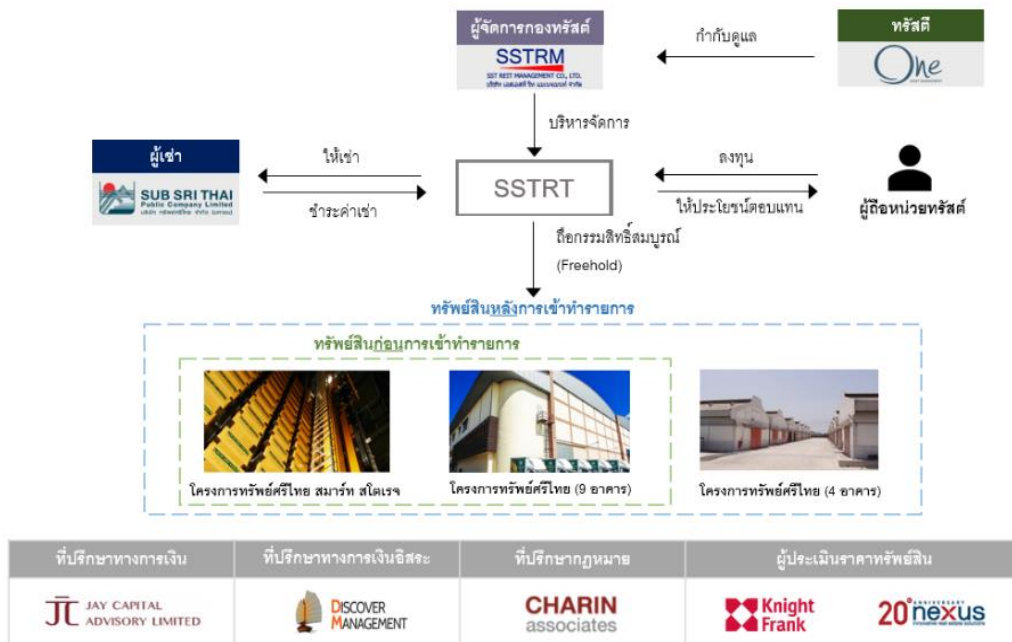
นอกจากนี้ ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจรรย์ อนุমানราชชน ที่ปรึกษาทางการเงิน เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไป

คุณจรรย์ อนุমানราชชน ชี้แจงว่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะลงทุนในครั้งนี้ คือ คลังเอกสารในโครงการทรัพย์สินไทย ซึ่งประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) โดยมีเนื้อที่ตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสาร จำนวน 4 หลัง ได้แก่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36-39 พื้นที่อาคารหลังละประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน SST เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังเอกสารดังกล่าว

โดยที่ภายหลังจากการลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าแก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์สินไทย และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์สินไทย มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยคราวละ 3 ปี

ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนไขเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ

โดยรายละเอียดเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และให้ถือเอารายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT (ซึ่งมีกำหนดยื่นร่างหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ภายในต้นเดือนหน้า) เป็นรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รายการใดรายการหนึ่งโดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นสำคัญ



ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายว่า ราคาประเมินตามวิธีคิดลดจากรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เนื่องจากโดยสภาพของทรัพย์สินมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่า โดยมีรายละเอียดของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ใช้สอย อาคารคลัง เอกสาร (ตารางเมตร)	ความจุกล่อง (กล่อง)	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)	
				บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์ เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
คลังเอกสารใน โครงการทรัสต์ไทย กรรมสิทธิ์ในอาคารคลัง เอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39 จำนวน 4 หลัง รวมถึงทรัพย์สินที่ เกี่ยวข้อง ได้แก่ งาน	4-1-68.9	7,000	460,440	209,400,000	203,000,000

	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ใช้สอย อาคารคลัง เอกสาร (ตารางเมตร)	ความจุกล่อง (กล่อง)	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)	
				บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์ เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางจาก อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ					

อ้างอิง - รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 18 เมษายน 2565 (มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ลงวันที่ 18 เมษายน 2565 (มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

โดยกองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในราคารวมไม่เกิน 190,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้

ซึ่งราคาที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 190,000,000 บาท จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 203,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 6.40

โดยรายละเอียดรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมาจากเงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ดังกล่าวข้างต้นจะได้เสนอต่อไปใน **วาระที่ 2**

อนึ่ง การลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะอยู่ภายใต้เงื่อนไข รายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมหน้าที่ 5-6 ดังต่อไปนี้

(1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้ขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่กองทรัสต์ SSTRT และเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากกองทรัสต์ SSTRT และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์โดยกองทรัสต์ SSTRT

(2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายที่มีนัยสำคัญ หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายคงค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

(3) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ

(4) กองทรัสต์ SSTRT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ SSTRT

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมต่อที่ประชุมว่าเนื่องจาก SST เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก SST รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าแก่ SST ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าประมาณร้อยละ 29.37 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555

ทั้งนี้ บริษัทได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 โดยบริษัทได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

ในการนี้ บริษัทจึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม หน้า 6-7 ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ ให้เช่า และเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สัญญาจะซื้อจะขาย และ/หรือ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ หรือ สัญญาเช่า/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่/และ 1 และการจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน กตลต. หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด .ต.ล. ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ และ

(4) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางรายการ และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และหรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรอง/กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ SSTRT และหรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อ/ภาวะผูกพันให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางรายการดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละรายการ ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลดทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นต้น

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว บริษัทจะดำเนินการขอความเห็นชอบในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้พิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยให้แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเป็นกรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สินหลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข

เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

อนึ่ง เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้ขอเชิญคุณณัฐวุฒิ อนันต์ธนะวัฒน์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อชี้แจงสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

คุณณัฐวุฒิ อนันต์ธนะวัฒน์ แถลงความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

สำหรับความเหมาะสมของราคา วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ คือ วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ผลของการดำเนินงานของทรัพย์สินในอดีตตลอดจนสะท้อนถึงความสามารถและผลการดำเนินงานในอนาคตได้อย่างใกล้เคียงที่สุด ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความสอดคล้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้งสองราย แม้ว่าจะมีสมมติฐานบางรายการมีความแตกต่างกันบ้าง ซึ่งเป็นไปตามวิจรณ์ญาณของผู้ประเมินแต่ละราย ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระมีความเหมาะสม ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า ราคาที่คาดว่าจะเข้าทำรายการมีความเหมาะสม เนื่องจากราคาเข้าทำรายการที่ 190.00 ล้านบาท นั้นต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ที่อยู่ระหว่าง 198.24 – 211.69 ล้านบาท อยู่ (21.69) – (8.24) ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ (10.25) - (4.16)

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ราคาสูงสุดที่คาดว่าจะเข้าทำรายการ (ล้านบาท)	ราคาในการเข้าทำรายการสูง (ต่ำ) กว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ (ล้านบาท)	ร้อยละสูง (ต่ำ) กว่าราคาประเมิน
1) ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ	203.00 - 209.40	190.00	(19.40) - (13.00)	(9.26) - (6.40)
2) ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	198.24 - 211.69	190.00	(21.69) - (8.24)	(10.25) - (4.16)

สำหรับความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 15.04 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้น การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นี้ จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน กองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระที่นำเสนอ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จากสรุปสัญญาต่าง ๆ แล้ว มีความเห็นว่าเงื่อนไขการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการใน

สัญญาที่ช่วยรักษามลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีดังต่อไปนี้

ข้อดีของการเข้าลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
2. เป็นการลงทุนในทรัสต์สินที่มีศักยภาพทำให้กองทรัสต์มีรายได้และกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นในระยะยาว
3. ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในปีแรก ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คาดว่าจะไม่ด้อยลงกว่าในกรณีที่ไม่ลงทุนเพิ่มเติม
4. ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีทำเลที่ตั้งเอื้อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจคลังเอกสาร
5. กองทรัสต์จะได้ประโยชน์จากความเป็นเจ้าของในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นของตนเอง
6. ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในบริเวณเดียวกันกับทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม ทำให้ง่ายในการบริหารจัดการ
7. ช่วยเพิ่มขนาดทรัสต์สินและรายได้กองทรัสต์ ซึ่งส่งผลดีต่อสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ
8. การลงทุนในครั้งนี้อาจก่อให้เกิดภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินจากเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการลงทุน

ข้อด้อยของการเข้าลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1. ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นทรัสต์สินที่ผ่านการใช้งานมานาน
2. เป็นการลงทุนในธุรกิจคลังเอกสารซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม
3. กองทรัสต์จะเสียโอกาสในการกระจายการลงทุนไปยังพื้นที่อื่น ๆ
4. พื้นที่ในการลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน ตามกฎหมายควบคุมที่ดินที่เกี่ยวข้อง
5. เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ
6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ SSTRT อาจจะได้รับผลกระทบจากการเพิ่มทุน

ความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดเก็บเอกสารไปสู่รูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์
2. ความเสี่ยงจากการเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ และความต้องการใช้พื้นที่คลังเอกสาร
3. ความเสี่ยงจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่ไม่ได้ครบตามจำนวน

4. ความเสี่ยงจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ
5. ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติ และอัคคีภัย
6. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเดิม ยังไม่ได้มีการทำสัญญาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
7. ความเสี่ยงในกรณีที่การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการ (Condition Precedent) ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าทำรายการได้

ทั้งนี้ ข้อดี ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก มีดังต่อไปนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์ในการทำธุรกิจ การลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและบริหารจัดการคลังเอกสารมาอย่างยาวนาน
2. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้เช่าและเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม จึงทำให้ง่ายต่อการบริหารจัดการทรัพย์สิน
3. การเจรจาเงื่อนไขต่าง ๆ มีความยืดหยุ่นมากกว่าการกระทำกับบุคคลอื่น
4. การบริหารจัดการในทรัพย์สินและคลังเอกสาร มีนโยบายการบริหารไปในทิศทางเดียวกัน

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. อาจก่อให้เกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. ผู้ถือหุ้นทรัสต์เกิดความสบายใจ ต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. ขาดประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับกองทรัสต์
2. กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้น

ต่อมา คุณณัฐวุฒิ อนันต์ธนะวัฒน์ แลกเปลี่ยนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

สำหรับความเหมาะสมของราคา ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัพย์สินไทย กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจาก SST อยู่ที่ 17.50 – 19.00 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญานั้นเป็นไปตามการเจรจาต่อรองกันระหว่าง SST และผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใต้สมมติฐานว่าค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นอยู่ในระดับเดียวกันกับความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาอัตราค่าเช่าที่จะสะท้อนไปยังผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับแล้วพบว่าค่าเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์จะได้รับจาก SST นั้นสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ SST ได้รับภายหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจากการใช้ทรัพย์สินในปัจจุบัน และจะส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือ

หน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น โดยกองทรัสต์คาดว่าจะการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและการลงทุนต่อหน่วย (DPU) จะเพิ่มขึ้นจาก 0.4110 บาทต่อหน่วย เป็น 0.4183 บาทต่อหน่วย และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่าอัตราเงินปันผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับจะอยู่ที่ร้อยละ 7.09 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราเงินปันผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับก่อนเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ร้อยละ 6.97 ต่อปี

สำหรับความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ การให้เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 14.33 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้น การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นี้ จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน กองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระที่นำเสนอ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการให้เข้าหาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่ SST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นระยะเวลา 10 ปี และต่อได้อีกอย่างน้อยครั้งละ 3 ปี จากสรุปสัญญาต่าง ๆ แล้ว มีความเห็นว่าเงื่อนไขในการให้เข้าหาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขปกติของการให้เข้าหาสิทธิทรัพย์สินทั่วไป โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญานั้น ช่วยรักษาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงของการให้เข้าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีดังต่อไปนี้

ข้อดีของการให้เข้าหาในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1. ทำให้เกิดความต่อเนื่องในการบริหารทรัพย์สิน
2. ทำให้กองทรัสต์มีรายได้เข้าต่อเนื่องไม่ขาดช่วง และสามารถลดความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าคลังเก็บเอกสาร
3. ไม่ต้องขอความยินยอมในการเปลี่ยนแปลงผู้ให้บริการจัดเก็บเอกสารจากลูกค้าเดิมของ SST
4. สร้างความเชื่อมั่นในการบริหารคลังเอกสารให้กับลูกค้ารายย่อย
5. เป็นการกระจายความเสี่ยงของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุการเช่าไม่พร้อมกันกับสัญญาเช่าอื่น
6. กองทรัสต์จะไม่มีการค่าใช้จ่ายซ่อมแซมปรับปรุงคลังเอกสารตลอดช่วงอายุที่ให้ SST เช่าหา

ข้อด้อยของการให้เข้าหาในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1. ไม่มีการแข่งขันทางด้านราคาเช่าหาจากผู้เช่ารายอื่น
2. เสียโอกาสในการนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปบริหารงานเอง
3. เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ

4. การเปรียบเทียบราคาค่าเช่าเหมาคลังเอกสารพร้อมที่ดินกับราคาตลาดทำได้ยาก

ความเสี่ยงและผลกระทบจากการให้เช่าเหมาในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1. มีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าเพียงรายเดียว
2. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST
3. ความเสี่ยงจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ
4. ความเสี่ยงจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวดยทรัพย์สินไม่อนุมัติการทำรายการ
5. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าทดแทน SST ได้ภายหลังหมดสัญญาเช่า
6. ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ บอกลิขสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา
7. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อราคาการเช่า

ทั้งนี้ ข้อดี ข้อด้อยของการเช่าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก มีดังต่อไปนี้

ข้อดีของการเช่าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. การเจรจาเงื่อนไขต่าง ๆ มีความยืดหยุ่นมากกว่าการกระทำกับบุคคลอื่น

ข้อดีของการเช่าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. ผู้ถือหุ้นยวดยทรัพย์สินเกิดความสบายใจ ต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัพย์สิน

ข้อด้อยของการเช่าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1. อาจก่อให้เกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อด้อยของการเช่าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1. เกิดความยุ่งยากในการเจรจาต่อรองค่าเช่ามากกว่า
2. กองทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัพย์สิน มีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหม่

โดยสรุป จากการวิเคราะห์ข้อดี ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเช่าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเช่าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัพย์สินและการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัพย์สินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัพย์สินมีความเหมาะสม ผู้ถือหุ้นยวดยทรัพย์สินจะได้รับประโยชน์จากการเช่าทำรายการและควรลงมติอนุมัติการเช่าทำรายการครั้งนี้

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นไปตามรายละเอียดปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5

สำหรับความเห็นของผู้จัดการกองทรัพย์สินสำหรับวาระที่ 1 นี้ ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม หน้า 8

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการที่ 1 หรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับการที่ 1 ซึ่งสามารถสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณกীরติกา แพงลาด ตัวแทนจากอาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย มีข้อสอบถาม ดังนี้

เนื่องจากในการที่ 1 ได้อ้างอิงจากรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่กล่าวข้างต้น ในส่วนของข้อดีและความเสี่ยงในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งนี้ ขอเรียนสอบถามว่ากองทรัสต์ SSTRT ได้มีการวิเคราะห์และให้ความสำคัญแก่ข้อดีและปัจจัยความเสี่ยงข้อใดเป็นพิเศษหรือไม่ และมีแนวทางการบริหารจัดการอย่างไรให้เหมาะสม ที่จะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT สามารถสร้างผลประโยชน์ประกอบกันได้เป็นอย่างดี มีความมั่นคง และยั่งยืน เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และนักลงทุนที่สนใจ

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อดีและความเสี่ยงอย่างถี่ถ้วน โดยเห็นว่าข้อดีที่กองทรัสต์ SSTRT ให้ความสำคัญเป็นพิเศษคือการเข้ากลับของบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ในทางกลับกันข้อดีดังกล่าวก็เป็นข้อดีที่ทำให้ดำเนินการเจรจาได้ง่ายขึ้น อีกทั้ง ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีผลตอบแทนทางการเงินที่ค่อนข้างมั่นคง แม้ว่าจะเป็นช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโคโรนาไวรัส 2019 (COVID-19) รวมถึงสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ที่เดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SSTRT และมีข้อดีในแง่การบริหารจัดการทรัพย์สินเนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ถึงแม้ว่าจะมีความเสี่ยงที่ไม่ได้พิจารณากระจายความเสี่ยงในการลงทุนไปยังทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในสถานที่อื่น ๆ

ทั้งนี้ คุณจรรย์ อนุমানราชธน ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อาจทำให้มองได้ว่ามีส่วนได้เสียพิเศษหรือไม่ แต่ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ในสถานที่เดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในแต่ละปีกองทรัสต์ SSTRT สามารถประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลดทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่จ่ายอยู่ที่ประมาณ 0.41 บาท ต่อหน่วยทรัสต์อยู่แล้ว และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SSTRT ก็เป็นหนึ่งในกองทรัสต์ที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดที่ประมาณร้อยละ 7 ต่อปี ทั้งก่อนและหลังการเข้าทำรายการ ดังนั้น ถึงแม้ว่าจะมีข้อดีจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ แต่โครงสร้างของกองทรัสต์ SSTRT มีลักษณะเป็นการลงทุนและให้ SST เข้ากลับไปบริหาร โดยจ่ายค่าเช่าคงที่ในแต่ละปี

คุณกীরติกา แพงลาด ตัวแทนจากอาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย มีข้อสอบถามเพิ่มเติม ดังนี้

เนื่องจากสภาพการการลงทุนในขณะนี้อาจจะไม่เอื้ออำนวย ทั้งสภาพแวดล้อมภายนอกและภายใน จึงสอบถามว่ากองทรัสต์ SSTRT ได้พิจารณาความเสี่ยงจากเหตุการณ์ที่นอกเหนือจากความควบคุมหรือไม่ และกองทรัสต์ SSTRT จะมีการบริหารจัดการอย่างไร

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าความเสี่ยงของกองทรัสต์ SSTRT จะต้องพิจารณาถึงความมั่นคงของ SST ซึ่งเป็นผู้เช่ากลับ โดยที่ SST เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และดำรงสถานะดังกล่าวมาอย่างยาวนาน อีกทั้งมีอันดับความน่าเชื่อถือในระดับการลงทุน (Investment Grade) ทั้งนี้ การบริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ SSTRT ต้องพิจารณาถึงปัจจัยความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งกองทรัสต์ SSTRT จะสามารถพิจารณาจำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินดังกล่าวได้ และสามารถเปลี่ยนมือผู้บริหารได้ตลอดเวลา ประกอบกับการจัดทำประกันภัยที่เพียงพอ เพื่อลดความเสี่ยงภัยต่อทรัพย์สิน เช่น ไฟไหม้ น้ำท่วม อีกทั้งกองทรัสต์ SSTRT มีผู้สนับสนุนเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เพียงพอตั้งแต่สมัยที่เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และแปลงสภาพมาเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่สม่ำเสมอไม่ว่าจะมีสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโคโรนาไวรัส 2019 (COVID-19) หรือไม่ก็ตาม ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมั่นใจว่ากองทรัสต์ SSTRT จะบริหารจัดการความเสี่ยงตรงนี้ได้

นอกจากนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมถึงกองทรัสต์ SSTRT ไม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโคโรนาไวรัส 2019 (COVID-19) แต่อย่างใด และถึงแม้ว่าปัจจุบันจะมีแนวโน้มที่สังคมมองว่าการเก็บรักษาเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์จะเข้ามาแทนที่การจัดเก็บรูปแบบกระดาษ แต่ทั้งนี้ อัตราการใช้บริการคลังเอกสารก็ไม่ได้มีการปรับตัวลดลงในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากลูกค้ายังคงมีความกังวลในเรื่องของการโจรกรรมข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ และมองว่าการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบกระดาษยังคงเป็นรูปแบบการจัดเก็บเอกสารที่ปลอดภัยกว่า ดังนั้น ในช่วงเวลา 5-10 ปีที่จะถึงหากไม่มีอะไรเปลี่ยนแปลง คาดว่าอัตราการใช้บริการคลังเอกสารน่าจะไม่มีปรับตัวลดลง

ทั้งนี้ คุณจริย อนุมานราชธน ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าคลังเก็บเอกสารของ SST จะแตกต่างจากผู้ให้บริการคลังเอกสารรายอื่น เนื่องจาก SST มีลูกค้าหลักที่มาใช้บริการเป็นสถาบันการเงินต่าง ๆ ซึ่งมีความจำเป็นต้องใช้เอกสารในรูปแบบกระดาษ เพื่อประกอบการดำเนินคดีตามกฎหมาย จึงไม่มีความกังวลในเรื่องของการลดลงในอัตราการใช้บริการในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโคโรนาไวรัส 2019 (COVID-19) แต่อย่างใด

คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองมีข้อสอบถาม ดังนี้

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนมีการระงับตัวอยู่กับการให้บริการคลังเก็บเอกสาร ซึ่งมีสัญญาเช่ากับ SST ถึง 10 ปี แต่ทั้งนี้ ก็มีความไม่แน่นอนภายหลังจาก 10 ปีดังกล่าว ดังนั้น ในฐานะผู้ลงทุนก็มีความกังวลว่าในอนาคตความต้องการของธุรกิจคลังเก็บเอกสารจะเป็นเช่นไร ทั้งนี้ อยากให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชี้แจงว่าถ้าใน 10 ปีข้างหน้าหากความต้องการของสถาบันการเงินในการใช้บริการคลังเก็บเอกสารค่อย ๆ ลดลงเนื่องจากการเข้ามาของการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ และถ้าหลังจาก 10 ปี SST ไม่เช่าต่อ เนื่องจากความต้องการของธุรกิจคลังเก็บเอกสารมีการปรับตัวลดลง ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการบริหารจัดการเช่นไร นอกจากนี้ คลังสินค้าในบริเวณดังกล่าวสามารถนำไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการเก็บเอกสารได้หรือไม่ และ SST มีการให้บริการอื่นนอกจากเก็บเอกสารหรือไม่ ถ้ามี ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาเอาคลังดังกล่าวเข้ากองทรัสต์ SSTRT ด้วยได้หรือไม่ เพื่อกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพาการให้บริการคลังเก็บเอกสารเพียงอย่างเดียว

นอกจากนี้ ในส่วนของอัตราค่าเช่าที่ SST ต้องชำระให้กองทรัสต์ SSTRT เนื่องจากเดิมสมัยที่กองทรัสต์ SSTRT ได้รับทรัพย์สินหลักมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอาคารคลังสินค้า 9 อาคาร รวมแล้วจากประมาณ 156 ล้านหน่วยลงทุน กองทรัสต์ SSTRT สามารถสร้างรายได้จำนวน 120 ล้านบาทต่อปี แต่สำหรับทรัพย์สินที่

จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ SSTRT จะเพิ่มทุนประมาณ 36.5 ล้านหน่วยทรัสต์ แต่จะสามารถสร้างรายได้จากการให้เช่าได้เพียงประมาณ 18 ล้านบาทต่อปีเท่านั้น โดยเฉลี่ยแล้วทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SSTRT ได้รับมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มีอัตราค่าเช่าที่ SST ต้องจ่ายให้กองทรัสต์ SSTRT มีมูลค่ามากกว่าอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คิดเป็นรายได้อยู่ที่ประมาณ 0.768 บาทต่อหน่วยลงทุน ซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีมูลค่าประมาณ 200 ล้านบาท จากการออกหน่วยทรัสต์ประมาณ 36.5 ล้านหน่วยทรัสต์ จะสร้างรายได้หาก SST จะเช่าประมาณ 10 ปี ปีละประมาณ 18 ล้านบาท ซึ่งจะมีรายได้อยู่ที่ประมาณ 0.49 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จึงขอสอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ว่าอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะน้อยไปหรือมีความเหมาะสมแล้วหรือไม่

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีลักษณะที่แตกต่างกัน ทั้งในแง่ของมูลค่าที่ดิน ระยะเวลาการเช่า และสถานการณ์ที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ทรัพย์สินแต่ละชิ้นสามารถสร้างผลประโยชน์การรายได้ที่ไม่เท่ากัน และผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงอัตราค่าเช่าดังกล่าวอย่างถี่ถ้วน โดยมีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและกรรมการอิสระคอยช่วยในการพิจารณาถึงอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม รวมถึงได้มีการต่อรองกับ SST โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในปัจจุบันความต้องการในการใช้บริการคลังเก็บเอกสารยังคงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าสถาบันการเงินที่ให้บริการบัตรเครดิต อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตความต้องการในการใช้บริการคลังเก็บเอกสารมีแนวโน้มลดลง กองทรัสต์ SSTRT สามารถปรับเปลี่ยนเป็นคลังสินค้าได้โดยนำชั้นเก็บเอกสารออกจากคลังเก็บเอกสารดังกล่าว นอกจากนี้ SST มีการให้บริการอื่นนอกจากเก็บเอกสารอันได้แก่ คลังสินค้าเก็บสินค้าทางการเกษตร แต่เหตุผลที่ SST ไม่ได้ขายคลังดังกล่าวให้กองทรัสต์ SSTRT เนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT มีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในคลังสินค้าและคลังเอกสารเท่านั้น โดยในอนาคตของกองทรัสต์ SSTRT จะมีการพิจารณาถึงการกระจายความเสี่ยงต่อไป แต่ในปัจจุบันกองทรัสต์ SSTRT จะให้ความสำคัญกับคลังเก็บเอกสารที่ให้ผลตอบแทนที่ดีในช่วงสภาวะทางการตลาดที่ไม่แน่นอน

คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองมีข้อสอบถามเพิ่มเติม ดังนี้

จากการประมาณการ หากกองทรัสต์ SSTRT เพิ่มทุนแล้ว คาดว่าเงินประโยชน์ตอบแทนจะอยู่ที่ประมาณ 0.41 บาทต่อหน่วยทรัสต์ แต่กองทรัสต์ SSTRT ก็มีหนี้สินระยะยาวอยู่จำนวนหนึ่งน่าจะประมาณ 228 ล้านบาท โดยปัจจุบันก็ยังปรากฏอยู่ในงบการเงินของกองทรัสต์ SSTRT จึงเกิดความกังวลว่ารายได้ของกองทรัสต์ SSTRT จะนำไปชำระหนี้ด้วยหรือไม่ ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับรายได้ถึง 0.41 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ต่อปี ดังนั้น ขอสอบถามถึงนโยบายการจัดการหนี้ระยะยาว 200 กว่าล้านบาท ว่ากองทรัสต์ SSTRT จะคงหนี้สินดังกล่าวไว้หรือไม่ หรือมีแผนที่จะชำระหนี้ได้อย่างไร และเงื่อนไขของผู้ให้กู้มีการคิดอัตราดอกเบี้ยเท่าใด

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าในส่วนของอัตราดอกเบี้ยทางผู้ให้กู้ได้จำกัดไว้ไม่ให้เปิดเผย ทั้งนี้ จะสังเกตได้ว่าการที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยไม่มีการกู้เงิน และสาเหตุหลักที่เราเพิ่มทุนครั้งนี้ส่วนหนึ่งก็เพื่อช่วยผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่ให้มีประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลดทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ลดลง โดยเป็นการเพิ่มอัตราเฉลี่ยในส่วนกองทุนและลดในส่วนของหนี้สิน นอกจากนี้ กองทรัสต์ SSTRT ได้มีการจ่ายหนี้สินไปบางส่วนแล้ว และต้องชำระหนี้สินต่อไปอีกประมาณ 6-7 ปี ทั้งนี้ ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลดทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่ 0.41 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ที่คำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินนั้นได้หัก

ในส่วนของหนี้สินไปแล้ว ดังนั้นหากในอนาคตหากพันเวลาการชำระหนี้สินและไม่มีกรู๊ยมเงินเพิ่มเติม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะได้รับประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลงทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่สูงมากขึ้น

คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองมีข้อสอบถามเพิ่มเติม ดังนี้

จากการเพิ่มทุน 36.5 ล้านหน่วยทรัสต์ คาดว่าราคาเสนอขายจะอยู่ที่ 5.90 บาท แต่ราคาในตลาดอยู่ที่ 5.50 บาท จึงกังวลว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ได้หมดหรือไม่ และมีแผนรองรับอย่างไร

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่อาจจะยังไม่ใช้ราคาดังกล่าว เนื่องจากต้องพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง แต่ทั้งนี้ มั่นใจว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ได้หมด

คุณเมธี อ้นอดิเรกกุล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองมีข้อสอบถาม ดังนี้

หากมองว่าหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เหมือนหุ้นกู้ที่ SST ออกในลักษณะหุ้นกู้ชีวิตนิรันดร์ที่มีสัญญาเช่าประมาณ 20-30 ปีและมีที่ดินเป็นหลักประกัน ค่าเช่าก็คงที่เสมือนการกู้โดยที่จ่ายให้ประมาณร้อยละ 7 ต่อปี และตามที่คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ได้สอบถามถึงความเป็นไปได้ในการได้รับค่าเช่าจาก SST เพิ่มเติม ทั้งนี้ อยากสอบถามว่าต้องมีค่าใช้จ่ายอะไรเพิ่มเติมเช่นค่าบำรุงรักษาหรืออื่น ๆ หรือไม่ และใครเป็นคนรับผิดชอบระหว่าง SST กับกองทรัสต์ SSTRT เพราะเคยเห็นว่าพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินเป็นพื้นที่ที่ค่อนข้างต่ำและมีหมูบ้านอยู่ข้างใน นอกจากนี้ บริเวณดังกล่าวมีคลังสินค้าใหม่ที่เพิ่งเสร็จ ที่ดินก็ถูกพัฒนาเพิ่มขึ้นและมีการตัดถนนเข้าใหม่หลังหมู่บ้านวัฒนา จึงอยากสอบถามว่าที่แปลงดังกล่าวเป็นพื้นที่ตามผังเมืองสีเขียวหรือสีอะไร และพื้นที่ดังกล่าวสามารถทำอะไรและไม่สามารถทำอะไรได้บ้าง

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าที่ปัจจุบันพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินเป็นผังเมืองสีม่วงซึ่งเป็นคลังสินค้าและอุตสาหกรรม โดยอาจมีการเปลี่ยนแปลงในทุก ๆ 5 ปี และ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด ทั้งนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไม่ได้เป็นรูปแบบหุ้นกู้ แต่เป็นรูปแบบการเช่าเหมา โดยแตกต่างกันจากการที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถเพิ่มทุนได้ ในขณะที่เดียวกันหุ้นกู้ไม่สามารถทำได้ นอกจากนี้กองทรัสต์ SSTRT เคยพิจารณาโครงสร้างค่าเช่าแบบแบ่งปันผลกำไร แต่เนื่องจากโครงสร้างดังกล่าวอาจทำให้เกิดข้อพิพาทได้ ท้ายที่สุดจึงได้กลับมาเป็นโครงสร้างค่าเช่าที่คงที่ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์จะให้ความมั่นใจมากกว่า

ทั้งนี้ คุณจริยง อนุมานราชธน ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่ากองทรัสต์ SSTRT เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีลักษณะเหมือนกับที่บริษัทอื่น ๆ โดยโอนทรัพย์สินเข้าไปในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมีผู้สนับสนุนเป็นผู้เช่าทรัพย์สินกลับไป เหมือน WHA หรือ INETREIT และชี้แจงต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการต่อรองเจรจากับ SST กันมาอย่างเข้มข้น โดยหากพิจารณาจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ราคาทรัพย์สินที่โอนให้ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มักจะสูงเกินกว่าราคาที่ประเมินไม่เกินร้อยละ 10 แต่สำหรับกองทรัสต์ SSTRT ราคาทรัพย์สินที่โอนเข้ากองทรัสต์ SSTRT นั้นต่ำกว่าราคาประเมินที่ร้อยละ 6 ทั้งนี้ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นการระดมทุนในรูปแบบหนึ่ง โดยกองทรัสต์ SSTRT ระดมทุนมาเพื่อลงทุนในทรัพย์สินของ SST และ SST เข้าเหมากลับไปจากกองทรัสต์ SSTRT ทั้งนี้ จะแตกต่างจากการระดมทุนด้วยหุ้นกู้โดยสิ้นเชิง

นอกจากนี้ พื้นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นพื้นที่เขตสีม่วงตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ลงวันที่ 18 เมษายน 2565 ให้ใช้เป็นอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556

คุณเมธี อ้นอดิเรกุล ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองมีข้อสอบถามเพิ่มเติม ดังนี้

ในส่วนค่าเช่า 18 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง เมื่อคำนวณค่าเช่าสุทธิแล้วผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจะได้ประมาณเท่าไร และรวมภาษีที่ดินแล้วหรือไม่

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า ในส่วนของค่าเช่า 18 ล้านบาท เป็นค่าเช่าสุทธิ และไม่มีค่าใช้จ่ายอะไรเพิ่มเติม และจะไม่มีภาษีที่ดินเข้ามาเกี่ยวข้อง

คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองมีข้อสอบถามเพิ่มเติม ดังนี้

เนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT ต้องพึ่งพารายได้จาก SST แต่ปัจจุบันหากพิจารณาจากงบการเงินจะปรากฏว่า SST ยังขาดทุนอยู่ จึงขอสอบถามให้มั่นใจว่ารายได้ที่จะได้รับจาก SST จะมีการดูแลและจะไม่มีการปะปนกับธุรกิจกับของ SST เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT มีผู้เช่าเต็มซึ่งทำให้มีผลกำไร แต่ของ SST มีผลประกอบการไม่ค่อยดีนัก ในแง่ความเสี่ยงตรงนี้ กองทรัสต์ SSTRT มีการจัดการดูแล เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามที่ประมาณการไว้หรือไม่

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า SST มีระดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ในระดับที่สามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ งบการเงินที่แสดงออกมาถึงงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวม โดยที่งบการเงินเฉพาะกิจการของ SST มีสถานะที่ค่อนข้างดีมาก แต่สำหรับงบการเงินรวม เนื่องจาก SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท มัด แอนด์ ฮาร์ด จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีผลประกอบการที่ไม่ค่อยดีในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) แต่หากพิจารณากระแสเงินสดของ SST จะพบว่าทรัพย์สินที่ไม่ใช่เงินสดค่อนข้างเยอะ และ SST ยังคงมีกระแสเงินสดที่ดีมาก รวมถึงหากพิจารณากำไรจากการดำเนินงานของบริษัทก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) SST ก็ยังคงดีเหมือนกัน อีกทั้ง ทุกครั้งที่ SST เสนอขายหุ้นกู้ก็จะมีนักลงทุนมาจองซื้อหุ้นกู้จนหมด และมีนักลงทุนจองซื้อเกินกว่าหุ้นกู้ที่จัดสรรอยู่ตลอด เพราะจะมีช่วงหนึ่งที่ SST ไปเข้าซื้อกิจการต่าง ๆ และพอเข้าซื้อกิจการเรียบร้อยแล้ว งบการเงินของ SST จะคำนวณค่าตัดจำหน่าย (Amortization) ได้ยากขึ้น ทั้งนี้ ส่วนที่ไม่ใช่สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน ก็จะเป็นทรัพย์สินที่ไม่ใช่เงินสดค่อนข้างเยอะ และส่วนนี้ก็ได้มีการรั่วไหล ทั้งนี้ SST ยังคงมีความมั่นใจในเรื่องของผลประกอบการ และยืนยันว่าจะพยายามดูแลและบริหารจัดการให้ดีที่สุด

คุณอำนาจชัย มานะเลิศ ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองมีข้อสอบถาม ดังนี้

อยากทราบว่ารายได้ 18 ล้านบาท ต่อปี เทียบกับรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SSTRT ได้รับอยู่ในปัจจุบันโดยเทียบเป็นต่อตารางเมตรจะเป็นอย่างไรบ้าง

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าไม่สามารถเทียบต่อตารางเมตรได้เนื่องจากบางครั้งนั้นสร้างมาโดยมีความสูงถึง 15 เมตร และวางชั้นวางเข้าไป บางครั้งเป็นเครื่องจักรอยู่ข้างด้านใน อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีลักษณะค่อนข้างเก่า และไม่ได้สูงถึง 15 เมตร ดังนั้นจึงไม่สามารถเทียบด้วยอัตราต่อตารางเมตร

คุณอำนาจชัย มานะเลิศ ผู้ถือหุ้นทรสต์ซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองมีข้อสอบถามเพิ่มเติม ดังนี้

หากเราต้องการจะปรับปรุงทรัพย์สินในภายหลัง ให้เป็นเหมือนในทรัพย์สินที่ได้รับมาในช่วงแรก ๆ ซึ่งจะมีรายได้ประมาณ 7,000 บาท ต่อตารางเมตร ในขณะที่เดียวกันทรัพย์สินที่จะได้รับมาครั้งสุดท้ายนี้จะอยู่ที่ประมาณ 2,500 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งมีความแตกต่างกันที่ค่อนข้างเยอะ เรามีแนวโน้มที่จะปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT หรือไม่

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่ากองทรัสต์ SSTRT จะไม่รับผิดชอบในเรื่องของการปรับปรุงทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ SSTRT สามารถพิจารณาปรับปรุงทรัพย์สินได้ แต่จะทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่ค่อนข้างสูง คิดเป็นมูลค่าประมาณหลายร้อยล้านบาท และถ้าพึ่งแค่ค่าเครื่องจักรอย่างเดียวคิดเป็นมูลค่าเกือบร้อยล้านบาท ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวอาจเป็นแค่ส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเท่านั้น ดังนั้น หากพิจารณาปรับปรุงทรัพย์สิน สัดส่วนเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นทรสต์กับประโยชน์ตอบแทนที่จะได้รับอาจจะไม่ได้รับเท่าที่ผู้ถือหุ้นทรสต์ได้รับในปัจจุบัน

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรสต์ข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

พิธีกรได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าวาระนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยบริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	11,139,508	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	93.7447
-	ไม่เห็นด้วย	688,300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	5.7924
-	งดออกเสียง	55,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.4629
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน¹

¹ หมายเหตุ: แก้อิงตามสารสนเทศที่ได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ 023/2565 เรื่องแจ้งมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย ครั้งที่ 1/2565 (แก้ไข) เผยแพร่เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2565

ดังนั้น เนื่องจากที่ประชุมมีมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จึงถือว่าที่ประชุมมีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้เสนอทุกประการ

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 36,530,000 หน่วย เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจรรย์ อนุমানราชธน ที่ปรึกษาทางการเงิน เป็นผู้นำเสนอเกี่ยวกับวาระนี้ โดยคุณจรรย์ อนุমানราชธน แถลงต่อที่ประชุมว่ากองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในวาระรวมไม่เกิน 190,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมาจากเงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยบริษัทเห็นควรให้มีการใช้เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT จำนวนไม่เกิน 36,530,000 หน่วย

สำหรับวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ 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) ทั้งนี้ โดยให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นจำนวนเงินทุนที่จะเพิ่ม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะเป็นไปเพื่อนำไปใช้ในการสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เพื่อให้กองทรัสต์ SSTRT มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้น อันจะส่งผลให้มีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT มีการเติบโตและมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งการที่กองทรัสต์ SSTRT มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้นจะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีขนาดที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน และบริษัทคาดว่าอาจจะทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

ต่อมา ประธานฯ ได้แถลงว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ว่าบริษัทจึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ SSTRT จำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย ซึ่งเมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ในปัจจุบันจำนวน 156,250,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านสองแสนห้าหมื่น) หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 192,780,000 (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนแปดหมื่น) หน่วย รวมถึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม หน้า 10-11 และรายละเอียดแบบรายงานการเพิ่มทุนปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

(2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมสำหรับความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ในวาระที่ 2 นี้ โดยสรุปได้ว่า เนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ SSTRT มีทรัพย์สินรวมถึงแหล่งที่มาของรายได้เพิ่มขึ้นอันจะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีโอกาสในการได้มีส่วนรับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มในทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุน ก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมและยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ทั้งนี้ การที่กองทรัสต์ SSTRT มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้นอาจจะทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามที่ได้นำเสนอทุกประการ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทจะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 หรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 ซึ่งสามารถสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณกิริติกา แพงลาด ตัวแทนจากอาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย มีข้อสอบถาม ดังนี้

ถ้าหากมีการเพิ่มทุนในครั้งนี้แล้ว แต่ไม่มีผู้ลงทุนสนใจซื้อหน่วยทรัสต์ตามที่กองทรัสต์ SSTRT ต้องการ และจากวาระที่ 1 จะสังเกตได้ว่าจะต้องขึ้นอยู่กับผลประกอบการของ SST ด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากจะมีความเปลี่ยนแปลงที่ค่อนข้าง

เยอะ ดังนั้น อยากให้ทางกองทรัสต์ SSTRT ชี้แจงว่าจะมีการบริหารจัดการอย่างไร เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กองทรัสต์ SSTRT ต้องการ

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มั่นใจว่าจะเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ได้หมด เว้นแต่มีเหตุการณ์ที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น โรคโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ ในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์ SSTRT อาจพิจารณาเลื่อนการเสนอขายออกไป หรือจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ใหม่ อีกทั้ง จำนวนที่เสนอขายนั้นมีจำนวนที่ไม่มาก ถ้ามีเหตุการณ์อะไรที่คาดไม่ถึง ผู้จัดการกองทรัสต์มองว่าการเสนอขายใหม่อีกรอบก็ไม่น่าเป็นปัญหาแต่อย่างใด

ทั้งนี้ คุณจริง อนุมานราชธน ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าเนื่องจากตราใบที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน กองทรัสต์ SSTRT มีระยะเวลาการขาย 6 เดือน และหากยังไม่เสนอขาย ก็สามารถขายอีกระยะเวลาการขายได้โดยยื่นคำขอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้งยังสามารถจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ใหม่ได้นอกจากนี้ ได้มีการพูดคุยกับผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่จะเป็นคนรับผิดชอบในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ซึ่งค่อนข้างมั่นใจว่าจะขายได้หมดและไม่นำมาประเด็นอะไร

คุณเมธี อ้นอดิเรกุล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองมีข้อสอบถาม ดังนี้

หากขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้วมีหน่วยทรัสต์คงเหลือจะมีจัดสรรให้คนที่จองซื้อเกินสิทธิของตนเองหรือไม่

คุณจริง อนุมานราชธน ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงว่าหลักการคือส่วนแรกจะเป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมสามารถระบุว่าจะจองเกินสิทธิได้ และหากมีหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการจัดสรรในส่วนแรก จะมีการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการเสนอขายให้แก่ประชาชน (Public Offering) ซึ่งอาจมีนักลงทุนรายใหม่เข้ามาด้วย โดยอาจจะพิจารณาจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการจัดสรรในส่วนแรกนี้ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่จองเกินสิทธิดังกล่าว

คุณเมธี อ้นอดิเรกุล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองมีข้อสอบถามเพิ่มเติม ดังนี้

ถ้าเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ 36.5 ล้านหน่วยทรัสต์ แล้วขายในราคา 5 บาท จะไม่พอที่จะซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังนั้น จะใช้วิธีกั๊ยมเงินหรือจะจัดการอย่างไร เพราะราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต้องขายในราคาส่วนลด เพราะว่ารราคา 5.40 บาท ที่ซื้อกันในปัจจุบันจะได้ประโยชน์ตอบแทน และในช่วงเดือนตุลาคม เดือนธันวาคมก็จะมีตัวเลขจ่ายประโยชน์ตอบแทน ราคาที่จะลงมา 0.20 – 0.25 บาท ซึ่งหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ก็ต้องลดราคาลงมา และจะต้องขายในราคาส่วนลดนิดหนึ่ง ดังนั้นถ้าเงินที่ได้มันไม่พอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้กระแสเงินสดของบริษัทหรือจะขอลดจาก SST เพราะมองว่า 36.5 ล้านหน่วยทรัสต์อาจไม่พอในการชำระราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ประธานฯ ได้ขอสงวนสิทธิในการชี้แจงเนื่องจากหากชี้แจงในคำถามดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายในตลาด ทั้งนี้ ประธานฯ ได้อธิบายเพิ่มเติมว่าปัจจุบันยังไม่สามารถระบุราคาได้ แต่มั่นใจว่าไม่มีปัญหาและสามารถดำเนินการซื้อขายให้ลุล่วงไปได้ด้วยดี อย่างไรก็ตาม หากเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ไม่เพียงพอผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเจรจากับ SST เพื่อขอลดราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือชะลอการชำระราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไป

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิจารณาจึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของ กองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 36,530,000 หน่วย เพื่อลงทุนใน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 รวมถึงการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่ ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

พิจารณาได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าวาระนี้เป็นการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

-	เห็นด้วย	66,585,964	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.8960
-	ไม่เห็นด้วย	688,300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.0223
-	งดออกเสียง	55,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0817
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน²

ดังนั้น เนื่องจากที่ประชุมมีมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จึงถือว่ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 36,530,000 หน่วย เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้เสนอทุกประการ

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจริย อนุমানราชธน ที่ปรึกษาทางการเงิน เป็นผู้นำเสนอกับวาระนี้ โดยคุณจริย อนุমানราชธน แถลงต่อที่ประชุมว่าเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 2 ข้างต้น วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพื่อเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการพิจารณาจะเป็นไปดังนี้

² หมายเหตุ: แก๊ไขตามสารสนเทศที่ได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ 023/2565 เรื่องแจ้งมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย ครั้งที่ 1/2565 (แก๊ไข) เผยแพร่เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2565

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรมีหน้าตาที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิของซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิของซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ/หรือ ให้แก่ (2) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขององค์กร SSTRT และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทค. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

โดยบริษัทสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิของซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ขององค์กร SSTRT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ขององค์กร SSTRT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดขององค์กร SSTRT

ในการนี้ บริษัทจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณาปรับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมขององค์กร SSTRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ต่อมา ประธานฯ ได้แถลงว่าที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าบริษัทจึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียน

เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม หน้า 12-13 ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของชื่อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม

(2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรรกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีใช้สัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาวะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร ทั้งนี้ รายละเอียดของประเทศของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่กองทรัสต์อาจพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

(3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(4) เปรียบเทียบราคา คุ้มค่า จัดเตรียม แก๊สเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการดังกล่าว

(5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ

(6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยให้แก่

เพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าสำหรับความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวาระที่ 3 สามารถสรุปดังนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว บริษัทจะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ต่อไป

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกัวาระที่ 3 หรือไม่ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 3 แต่อย่างใด

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

พิธีกรได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าวาระนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

-	เห็นด้วย	66,585,964	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.8960
-	ไม่เห็นด้วย	688,300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.0223
-	งดออกเสียง	55,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0817
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน³

ดังนั้น เนื่องจากที่ประชุมมีมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จึงถือว่าที่ประชุมมีมติอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้เสนอทุกประการ

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา กรรมการผู้จัดการ ของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้นำเสนอกับวาระนี้ โดยคุณเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา แถลงต่อที่ประชุมว่าสืบเนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สเตจ (‘‘กองทุนรวม SSTRSS’’) ในปี 2560 โดยกองทรัสต์ได้ทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTRSS ระหว่าง กองทุนรวม SSTRSS และ กองทรัสต์ SSTRT ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560 สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง กองทุนรวม SSTRSS กับ SSTR และ กองทรัสต์ SSTRT ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560 เพื่อการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTRSS ทั้งหมดให้แก่ กองทรัสต์ SSTRT ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวม SSTRSS ได้รับตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง SSTR และ กองทุนรวม SSTRSS ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 (‘‘สัญญาตกลงกระทำการ’’) อันเป็นผลให้กองทรัสต์ SSTRT เข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการแทนกองทุนรวม SSTRSS

ซึ่งสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าด้วยการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่กำหนดจำนวนหน่วยลงทุนที่ SSTR และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ SSTR สามารถถือครองได้สูงสุด กล่าวคือ ไม่เกินร้อยละ 33 (สามสิบสาม) ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดของกองทุนรวม

ซึ่งจำนวนดังกล่าวเป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน.36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ก่อนที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมประกาศดังกล่าวในเวลาต่อมา) ที่กำหนดไว้ว่า หน่วยลงทุนที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะถือได้ในแต่ละกองทุนรวม ต้องไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เว้นแต่กรณีตามที่ยกเว้นไว้ในประกาศดังกล่าว

ในการนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถือครองหน่วยทรัสต์ที่กำหนดในประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บังคับใช้ในปัจจุบัน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT อีกทั้ง เพื่อให้ข้อสัญญาว่าด้วยการถือหน่วยลงทุนในสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวมีความชัดเจนและสอดคล้องกับข้อเท็จจริงในปัจจุบันของกองทรัสต์ SSTRT ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไข

³ หมายเหตุ: แก้ไขตามสารสนเทศที่ได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ 023/2565 เรื่องแจ้งมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ครั้งที่ 1/2565 (แก้ไข) เผยแพร่เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2565

เพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ ในเรื่องการถือหน่วยลงทุน โดยมีรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

อนึ่ง การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง SST และกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจาก SST ซึ่งเป็นผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ซึ่งเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ข้างต้นนั้น มิใช่รายการที่มีค่าตอบแทน ทำให้ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการสำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ข้างต้นได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ที่สำคัญ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่า การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ดังกล่าวควรที่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ขนาดรายการสูงสุดตามประกาศที่ สร. 26/2555 และข้อ 12.2.3. ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 โดยบริษัทได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

ทั้งนี้ เนื่องจากธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ข้างต้นเป็นรายการที่ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการเพื่อให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำไปประเมินและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของมูลค่าของรายการได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้หารือไปยังสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อขอคำแนะนำและแนวทางในการปฏิบัติในกรณีที่กองทรัสต์จะเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ไม่มีขนาดรายการ และได้รับแจ้งจากสำนักงาน ก.ล.ต. ว่ากองทรัสต์สามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าสำหรับความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ในวาระที่ 4 สามารถสรุปได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวเป็นการแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถือครองหน่วยทรัสต์ที่กำหนดในประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บังคับใช้ในปัจจุบัน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT อีกทั้ง เพื่อให้ข้อสัญญาว่าด้วยการถือหน่วยลงทุนในสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวมีความชัดเจนและสอดคล้องกับข้อเท็จจริงในปัจจุบันของกองทรัสต์ SSTRT นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ในฐานะคู่สัญญามีสิทธิด้อยลงในเรื่องของกรณีที่ SST ยังคงจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่มีอยู่กับกองทรัสต์ในเรื่องการ

ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ตลอดระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับจากวันที่ SST และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ SST ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม SSTSS (Lock up period)

จากนั้นพิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 4 หรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 4 ซึ่งสามารถสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองมีข้อสอบถาม ดังนี้

ในปี 2563 กองทรัสต์ SSTRT มีกำไร 83 ล้านบาท คิดเป็นประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์ประมาณ 0.53 บาท แต่ทั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ 0.54 บาท แต่พอปี 2564 ซึ่งมี สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) กองทรัสต์ SSTRT มีกำไร 89 ล้านบาท คิดเป็นรายได้ต่อหน่วยทรัสต์ประมาณ 0.57 บาท แต่กองทรัสต์ SSTRT จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ 0.40 บาท หากพิจารณาจากการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนแล้วจะสังเกตได้ว่าน้อยกว่านโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ต้องจ่ายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไร ดังนั้น อยากสอบถามว่ากองทรัสต์ SSTRT นำเงินส่วนที่ไม่ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนไปทำอะไรทำไมไม่จ่ายตามผลกำไรที่ได้รับ

ประธานฯ ชี้แจงว่า กองทรัสต์ SSTRT ได้เก็บเงินจากผลกำไรดังกล่าวเพื่อไปชำระหนี้สินเงินกู้ โดยเริ่มตั้งแต่ปีก่อนหน้านั้น และนโยบายของกองทรัสต์ SSTRT คือจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนหลังจากหักเงินบางส่วนที่ต้องชำระหนี้สินเงินกู้ อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่ากองทรัสต์ SSTRT จะต้องเก็บเงินบางส่วนเพื่อไปชำระหนี้สินเงินกู้ทำให้อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนลดลง แต่อัตราดังกล่าวก็ยังคงเป็นอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ค่อนข้างสูง ทั้งนี้ หลังจากปีที่ 6 เป็นต้นไป อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เพราะกองทรัสต์ SSTRT จะไม่มีหนี้สินเงินกู้ที่ต้องชำระ ถ้ากองทรัสต์ SSTRT ไม่ได้มีการก่อหนี้เพิ่มเติมในอนาคต

คุณกীরติกา แพงลาด ตัวแทนจากอาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

เพื่อให้การเสนอการประชุมเป็นไปด้วยความเหมาะสมมากกว่านี้ เนื่องจากวาระที่ 1 เป็นวาระที่เกี่ยวข้องไปยังวาระที่ 2 และ วาระที่ 3 ดังนั้น ควรมีการประกาศมติของวาระที่ 1 ก่อนที่จะไปพิจารณา วาระที่ 2 และวาระที่ 3 และควรจะดำเนินการประกาศคะแนนทันทีในแต่ละวาระที่มีการนำเสนอก่อนจะไปพิจารณาได้วาระถัด ๆ ไป

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้รับทราบและจะดำเนินการพิจารณาแก้ไขและปรับปรุงตามข้อเสนอแนะต่อไป

คุณอำนาจชัย มานะเลิศ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองมีข้อสอบถาม ดังนี้

ในปัจจุบันของกองทรัสต์ SSTRT มีแผนการชำระหนี้เป็นอย่างไรบ้าง

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าจะต้องทำการชำระหนี้ไปอีก 6-7 ปี และมีการแบ่งชำระหนี้เท่า ๆ กันโดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ทั้งนี้ได้เริ่มชำระหนี้สินเงินกู้ตั้งแต่เมื่อประมาณ 2 ปีที่แล้ว

ทั้งนี้ คุณจรรย์ อนุমানราชธน ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าหนี้สินเงินกู้จะจบในประมาณปี 2570 โดยมีอัตราดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 4

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายชื่อกำหนดเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหุ้นรายชื่อกำหนดเพิ่มเติม
สัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์

พิธีกรได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าวาระนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายชื่อกำหนด SSTRT ด้วย
คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายชื่อกำหนดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิ
ออกเสียงลงคะแนน โดยบริษัทจะไม่นำรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายชื่อกำหนดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ
รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นำรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายชื่อกำหนดที่มี
ส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	11,139,508	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	93.7447
-	ไม่เห็นด้วย	688,300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	5.7924
-	งดออกเสียง	55,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.4629
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายชื่อกำหนดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน⁴

ดังนั้น เนื่องจากที่ประชุมมีมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมด
ของผู้ถือหุ้นรายชื่อกำหนดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จึงถือว่าที่ประชุมมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา
ตกลงกระทำการของกองทรัสต์ ตามที่ได้เสนอทุกประการ

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นรายชื่อกำหนดท่านใดประสงค์จะเสนอวาระเพิ่มเติมหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้น
รายชื่อกำหนดมีข้อซักถาม ซึ่งสามารถสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหุ้นรายชื่อกำหนดซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองมีข้อสอบถาม ดังนี้

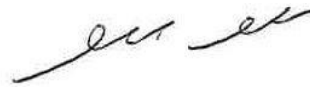
อยากสอบถามว่าในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดการประชุมผู้ถือหุ้นรายชื่อกำหนดของกองทรัสต์ SSTRT
ในรูปแบบพบปะหรือรูปแบบผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ทั้งนี้ หากเป็นรูปแบบการพบปะจะทำให้สะดวกต่อการสอบถามข้อมูล
ต่าง ๆ มากกว่ารูปแบบผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

⁴ หมายเหตุ: แก้ไขตามสารสนเทศที่ได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ 023/2565 เรื่องแจ้งมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายชื่อกำหนดของทรัสต์เพื่อ
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย ครั้งที่ 1/2565 (แก้ไข) เผยแพร่เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2565

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า กองทรัสต์ SSTRT สามารถพิจารณาจัดได้ตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นทรัสต์ประสงค์ที่จะให้จัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ในรูปแบบพบปะก็สามารถทำได้

ทั้งนี้ คุณจรรย์ อนุমানราชธน ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าในทางปฏิบัติกองทรัสต์ SSTRT อาจพิจารณาจัดในรูปแบบผสมผสานทั้งพบปะและผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้เช่นกัน ทั้งนี้ เพื่อลดปริมาณความแออัดของการมาประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา และข้อซักถามใด ๆ เพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 16.02 น.



(นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์)
ประธานที่ประชุม