

วันที่ 25 มีนาคม 2563

เรื่อง แจ้งยกเลิกการจัดประชุมและนำส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2563 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (SSTRT)

เรียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

- อ้างถึง 1. หนังสือจากบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 012/2563 เรื่อง แจ้งการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2563 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563
2. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปีที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ประกาศ ณ วันที่ 20 มีนาคม 2563

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. สำเนารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562
2. รายงานประจำปี (แบบ 56-REIT2) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (แบบ CD-ROM)
3. ประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2563
4. หลักเกณฑ์การให้สิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ส่งข้อซักถาม
5. ช่องจดหมายธุรกิจตอบรับ

ตามที่คณะกรรมการบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”, “บริษัทฯ”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (SSTRT) (“กองทรัสต์”) ได้มีมติให้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2563 โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการประชุมดังกล่าว (Record Date) ในวันที่ 17 มีนาคม 2563 และจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2563 ในวันที่ อังคารที่ 28 เมษายน 2563 เวลา 10.00 น. ณ ห้องวิกเตอร์ 3-4 วิกเตอร์คลับ อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ถนนพระรามที่ 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 ที่ผ่านมา

และเมื่อวันที่ วันที่ 25 มีนาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2563 มีมติยกเลิกการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2563 ตามที่กล่าวข้างต้น ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2563 กำหนดการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

การจัดประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ หรือภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2563 แล้วแต่ระยะเวลาใดจะถึงกำหนดหลัง กรณีการประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ใดเป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปีตามวรรคก่อนหน้า เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ และกรณีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบด้วย และผู้จัดการกองทรัสต์ทำการเผยแพร่ข้อมูลผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาแล้วเห็นว่า การจัดประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี 2563 ของกองทรัสต์ SSTRM มีวาระการประชุมเพื่อแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเท่านั้น จึงขอส่งเอกสารตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2563 แทนการจัดประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562

วัตถุประสงค์และเหตุผล :

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 และเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (www.sstrm.co.th) แล้ว ทั้งนี้ ได้แนบสำเนารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าว ([สิ่งที่ส่งมาด้วย 1](#)) มาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนั้น

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ :

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับปี 2562

วัตถุประสงค์และเหตุผล :

เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับปี 2562 เปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังรายละเอียดปรากฏในรายงานประจำปี (แบบ 56-REIT2) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ([สิ่งที่ส่งมาด้วย 2](#)) ซึ่งมีสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับผลประกอบการโดยสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ของรอบปีบัญชี 2562 และรอบปีบัญชี 2561

	ผลการดำเนินงาน	
	ปี 2562	ปี 2561
รายได้ค่าเช่าและบริการ	68,451,605.75	67,623,918.65
รายได้ดอกเบี้ย	37,302.47	21,017.74
รายได้อื่นๆ	267,793.67	9,736.31
รวมรายได้จากการลงทุน	68,756,701.89	67,654,672.70
ค่าธรรมเนียมต่างๆ	8,289,500.79	8,218,317.98
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	5,529,792.02	5,352,525.40
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
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	227,915.71	85,567.48
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(2,052,978.77)	1,053,688.36
รวมรายการกำไรจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและยังไม่มีเกิดขึ้น	(1,825,063.06)	1,139,250.84
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	43,150,074.46	45,308,023.72

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ :

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบถามข้อมูลและเสนอรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2562 ปรากฏตามรายงานประจำปี (แบบ 56-REIT2) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ด้วยความระมัดระวัง ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบ

วาระที่ 3**รับทราบงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน สำหรับปี 2562**วัตถุประสงค์และเหตุผล :

เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ จากงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน ปี 2562 ที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ผ่านการตรวจสอบและรับรองเป็นไปตามมาตรฐานการจัดทำบัญชีโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด เมื่อเทียบกับฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ในปีที่ผ่านมา โดยรายละเอียดงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน (บางส่วน) ปรากฏตามรายงานประจำปี (แบบ 56-REIT2) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์ :

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แสดงข้อมูลงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน ปี 2562 ของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินที่ได้จัดทำขึ้นผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบ

บัญชีอนุญาตเป็นที่เรียบร้อย และเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2563 พิจารณารับทราบ

วาระที่ 4 **รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2562**

วัตถุประสงค์และเหตุผล :

เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่	รอบผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินจ่าย ประโยชน์ตอบแทน (หน่วย: ล้านบาท)	อัตราประโยชน์ ตอบแทน (หน่วย: บาท)	ประโยชน์ตอบแทน ต่อกำไรสุทธิที่ ปรับปรุงแล้ว	วันจ่ายประโยชน์ ตอบแทน
1	1 ม.ค. – 30 มิ.ย. 2562	19.91	0.2428	91.11%	7 ก.ย. 2562
2	1 ก.ค. – 25 ธ.ค. 2562	21.35	0.2604	94.45%	23 ม.ค. 2563
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย			0.5032		

และประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ย้อนหลัง ปรากฏตามรายงานประจำปี (แบบ 56-REIT2) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (สิ่งที่ลิงมาด้วย 2)

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์ :

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ จะไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และจะจ่ายไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เนื่องจากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด และ/หรือระหว่างกาลใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ไปสะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนในงวดถัดไป

ดังนั้น ผลการดำเนินการของกองทรัสต์ระหว่างวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำไปสะสมเพื่อการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปี 2563 ต่อไป

วาระที่ 5 **รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี**

วัตถุประสงค์และเหตุผล :

เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชี 2563 โดยมีค่าตอบแทน 365,000 บาท และรายชื่อผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบ ดังนี้

1. นางสาวชูชาน เอี่ยมวณิชชา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4306 และ/หรือ
2. นายสุชาติ พานิชย์เจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4475 และ/หรือ
3. นางสาวชื่นตา ชมเมิน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7570 และ/หรือ
4. นางสาววันดี เอี่ยมวณิชชา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8210 และ/หรือ
5. นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หามนธ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชี คนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทน ทั้งนี้ รายละเอียดประวัติ ประสิทธิภาพ และการทำงานของผู้สอบบัญชี (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์ :

ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ โดยมีความอิสระต่อการทำหน้าที่ จึงเห็นสมควรแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 โดยมีค่าตอบแทน 365,000 บาท และเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2563 พิจารณารับทราบ

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะได้รับหนังสือฉบับนี้ เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Record Date) วันที่ 17 มีนาคม 2563 และผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่สามารถใช้สิทธิในการส่งข้อซักถามเป็นไปหลักเกณฑ์การให้สิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) ในการส่งข้อซักถามเกี่ยวกับวาระการประชุมข้างต้น และ/หรือ การดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยท่านสามารถส่งข้อซักถามโดย (1) ซองธุรกิจตอบรับ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5) ที่ได้ส่งมาพร้อมกับหนังสือฉบับนี้ เพื่อส่งกลับมายังผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ (2) ช่องทางเว็บไซต์ www.sstrm.co.th ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2563 ถึง วันที่ 21 เมษายน 2563 โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเผยแพร่สรุปประเด็นคำถาม-คำตอบผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ เว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ www.sstrm.co.th ภายในวันที่ 15 พฤษภาคม 2563

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



(นายศุภสิทธิ์ สุขะนิรินทร์)

ประธานกรรมการ

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย
วันอังคารที่ 17 กันยายน 2562 เวลา 10.00 น.
ณ ห้องธาราเทพ อาคารธาราเทพ ชั้น 2 โรงแรมเจ้าพระยาปาร์ค
เลขที่ 247 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ แนะนำตัวแทนจากบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์" หรือ "บริษัทฯ") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย ("กองทรัสต์ SSTRT") ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ SSTRT ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ SSTRT สำหรับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย ("กองทุนรวม SSTPF") เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ และประธานที่ประชุม

คุณศุภสิทธิ์ สุขะนิรินทร์ - ประธานกรรมการบริษัท และประธานในที่ประชุม

คุณปิติญชัย ประดับพงษ์ - กรรมการบริษัท

คุณสุรางค์ จันทรสถาพร - กรรมการอิสระ

คุณลิมลี ทิพพงษ์ประภาส - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คุณเอกชัย ลิ่มศิริวัฒนา - กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

2. ทรัสต์ดี

คุณอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร - รองกรรมการผู้จัดการ

คุณธนธร ประสิทธิ์พรม - ผู้อำนวยการอาวุโส

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธรณ จำกัด

3. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

คุณต้นศกุล ประจักษ์จิตร - ผู้อำนวยการ

คุณพิทักษ์ กิตติอัครเสถียร - กรรมการผู้จัดการ

บริษัท สीलม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

4. ที่ปรึกษาทางการเงิน

คุณดาริน กาญจนะ – ผู้อำนวยการ ผู้บริหารฝ่าย Execution Team 3

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

5. ที่ปรึกษากฎหมาย

คุณชรินทร์ สัจจญาณ – หัวหน้าผู้จัดการ

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

หลังจากการแนะนำบุคคลต่าง ๆ แล้ว ก่อนเริ่มการประชุม พิธีกรที่แจ้งข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมในวันนี้ ดังนี้

การแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF มีที่มาและเหตุผลสืบเนื่องมาจากผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ของการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF กล่าวคือเป็นโอกาสในการเติบโตของกองทรัสต์ SSTRT ในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังเก็บเอกสาร ที่ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ติดบนทำเลที่ตั้งเดียวกับทรัพย์สินปัจจุบัน และกับคู่เช่าเหมารายเดิมคือ บริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ("SST") ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์และบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SSTRT รวมถึงการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพิ่มเติมเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ยังอาจมีส่วนช่วยเพิ่มขนาดของกองทรัสต์ SSTRT และความหลากหลายของผู้ลงทุนซึ่งอาจทำให้สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ในตลาดหลักทรัสต์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัสต์") สูงขึ้น นอกจากนี้ การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ยังส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีความสามารถในการกู้ยืมเพิ่มขึ้น เนื่องจากอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT (Total Asset Value หรือ TAV) ภายหลังจากดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ในครั้งนี้ลดลงเมื่อเทียบกับอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT ก่อนการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF กล่าวคือ จากประมาณร้อยละ 26 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมก่อนการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เหลือประมาณร้อยละ 16 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมภายหลังจากการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF) ซึ่งจะเป็นการเพิ่มความน่าสนใจลงทุนและเพิ่มความสามารถของกองทรัสต์ SSTRT ในการจัดหาแหล่งเงินทุน ทั้งจากการระดมทุนจากนักลงทุน และการกู้ยืมเงิน สำหรับการต่อยอดในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความประสงค์ที่จะให้กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTPF โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ดังกล่าวด้วยการออกหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT ผ่านการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT และเห็นควรให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF โดยมีกองทรัสต์ SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ โดยกองทรัสต์

SSTRT จะทำการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้พิจารณาและขอเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ SSTRT รองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม SSTPF และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

จากนั้น พิธีกรได้เชิญ คุณศุภสิทธิ์ สุขะนรินทร์ ประธานกรรมการบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวสวัสดิ์และต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุม ประธานฯ แกลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 111 ราย ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเองจำนวน 29 ราย ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่รับมอบฉันทะจำนวน 82 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 33,082,006 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 40.3439 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด คือ 82,000,000 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุม ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกำหนดว่าต้องมีผู้เข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีจำนวนหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม และได้มอบหมายให้พิธีกรชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

1. สำหรับในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ ทุกท่านสามารถออกเสียงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มี หรือตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยถือว่า 1 หน่วยทรัสต์เท่ากับ 1 เสียง
2. สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมด้วยตนเอง และท่านผู้รับมอบฉันทะ สามารถออกเสียงเห็นด้วย หรือไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงอย่างใดอย่างหนึ่ง และขอความกรุณาลงนามรับรองด้วยปากกาในแต่ละวาระกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทำหนังสือมอบฉันทะและออกเสียงลงคะแนนมาแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนตามความประสงค์ตามหนังสือมอบฉันทะให้แล้ว ท่านผู้รับมอบฉันทะจะไม่สามารถรับบัตรลงคะแนนอีก
3. เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ โดยสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือและไม่ส่งบัตรลงคะแนนจะถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวส่งคืนบัตรลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จ

4. ในการนับคะแนนเสียง ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียง หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
5. ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
6. ในกรณีดังต่อไปนี้ จะถือว่าเป็นบัตรเสียและไม่นับเป็นคะแนนเสียง
 - บัตรลงคะแนน ที่มีได้ระบุงการออกเสียงไว้ หรือ ไม่มีการลงนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุม
 - บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือ แกะไขเครื่องหมายหรือข้อความที่กรอก โดยไม่มีลายมือชื่อกำกับ
 - บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นมากกว่า 1 ประเภท
 - บัตรลงคะแนนที่ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ
7. สำหรับวาระที่ 1 เป็นวาระเพื่อทราบ จะไม่มีการลงคะแนนเสียง
8. ก่อนที่จะทำการเรียกเก็บบัตรลงคะแนนเพื่อทำการอนุมัติในแต่ละวาระ ท่านผู้เข้าร่วมประชุมสามารถสอบถามคำถามต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ได้ตามความเหมาะสม โดยกรุณายกมือและแจ้งชื่อ - นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่า เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ
9. สำหรับผลการนับคะแนนในแต่ละวาระที่ขออนุมัตินั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะขออนุญาตแจ้งผลดังกล่าวเมื่อนำเสนอครบทุกวาระเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

ลำดับต่อไป ประธานฯ จึงชี้แจงวาระการประชุมทั้งหมด 4 วาระ ว่ามีดังนี้

- | | |
|-----------|--|
| วาระที่ 1 | พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 |
| วาระที่ 2 | พิจารณาอนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF โดยกองทรัสต์ SSTRT และการชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม SSTPF เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT |
| วาระที่ 3 | พิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ SSTRT เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT |

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

หลังจากการชี้แจงข้างต้น ประธานฯ จึงได้กล่าวเปิดการประชุม เพื่อพิจารณาลงมติในวาระต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ ต่อที่ประชุม เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2562 ของกองทรัสต์ SSTRT เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2562 โดยสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 ของกองทรัสต์ SSTRT ดังกล่าว เป็นไปตามที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในระยะเวลาที่กำหนด และได้เผยแพร่ทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว สำเนารายงานการประชุมดังกล่าวปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมหนังสือเชิญประชุม

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดสอบถาม

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF โดย กองทรัสต์ SSTRT และการชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม SSTPF เป็นหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ SSTRT

ประธานฯ ได้มอบหมายให้พิธีกรชี้แจงเงื่อนไขในการนำเสนอและเข้าทำรายการตามวาระที่ 2 วาระที่ 3 โดยมี รายละเอียดดังนี้

วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2562 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ไม่ได้ รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2562 นี้ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติ โดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2562 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มี การ นำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2562 พิจารณาต่อไป

นอกจากนี้วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2562 นี้ กับวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบด้วยวาระที่ 4.1 4.2 และ 4.3) ถึงวาระที่ 8 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ครั้งที่ 1/2562 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 18 กันยายน 2562 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 4 ถึงวาระที่ 8 ไม่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ครั้งที่ 1/2562 ให้ถือว่าวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2562 ไปก่อนหน้านั้นจะถูกยกเลิกไป

โดยวาระเกี่ยวเนื่องของกองทุนรวม SSTPF วาระที่ 4 ถึงวาระที่ 8 ดังกล่าว มีดังนี้

- วาระที่ 4 พิจารณาการแปลงสภาพและแผนการแปลงสภาพ และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปรวมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย
- วาระที่ 5 พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าและต่ออายุสัญญาเช่ากับบริษัททรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน)
- วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
- วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันและโครงการจัดการกองทุนรวม
- วาระที่ 8 พิจารณาการเลิกกองทุนรวมและการเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

จากนั้น ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิณฑุชัช ประดับพงศ์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม โดยชี้แจงรายละเอียดการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF โดยกองทรัสต์ SSTRT และการชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม SSTPF เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ดังต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์ของการแปลงสภาพกองทุนรวม

การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF โดยกองทรัสต์ SSTRT จะชำระค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ดังกล่าว ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ส่งหนังสือแสดงความประสงค์ไปยังบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวม SSTPF ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "บริษัทจัดการ"

2. ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวม

การแปลงสภาพกองทุนรวมมีที่มาและเหตุผลสืบเนื่องมาจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้สังเกตเห็นถึงประโยชน์ของการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ดังที่ได้กล่าวไปข้างต้น จึงได้ส่งหนังสือไปยังบริษัทจัดการแสดงความประสงค์ที่จะให้กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTPF โดยใช้วิธีการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF โดยมีกองทรัสต์ SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ กล่าวคือ การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

ในการนี้ บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้ร่วมกันพิจารณารายละเอียดการแปลงสภาพกองทุนรวม และ ได้ร่วมพิจารณากำหนดขั้นตอนการดำเนินการดังกล่าว ตลอดจนกำหนดเงื่อนไขที่จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม SSTPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

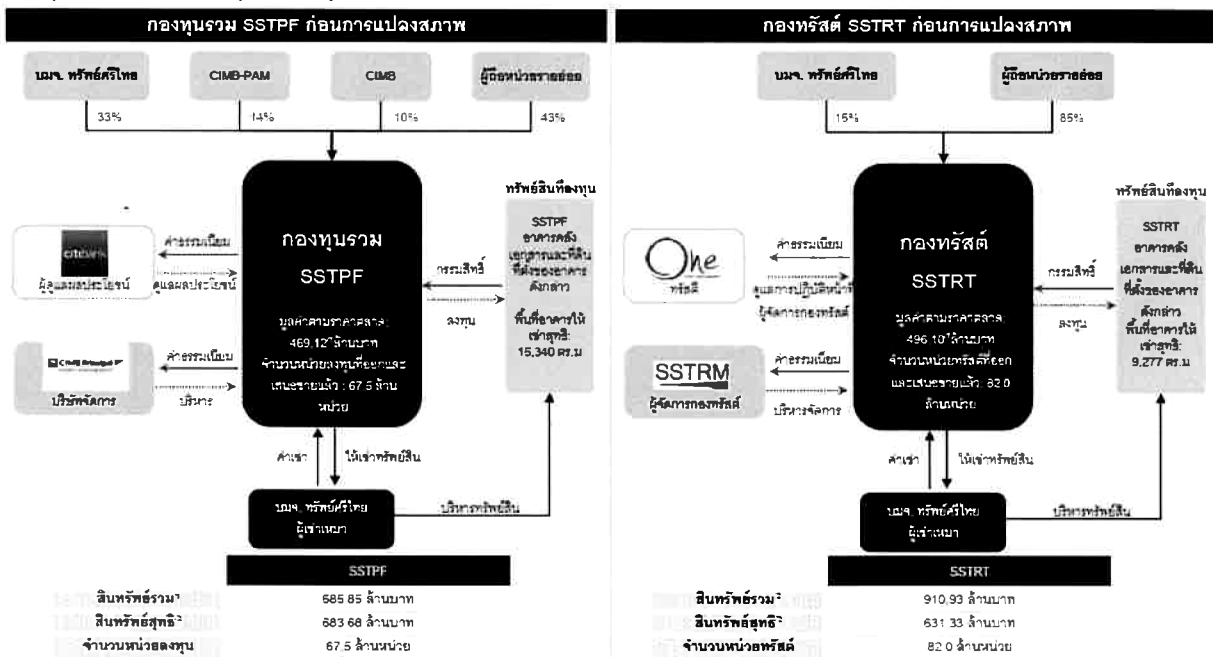
3. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ SSTRT และการเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT

ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ SSTRT และการเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

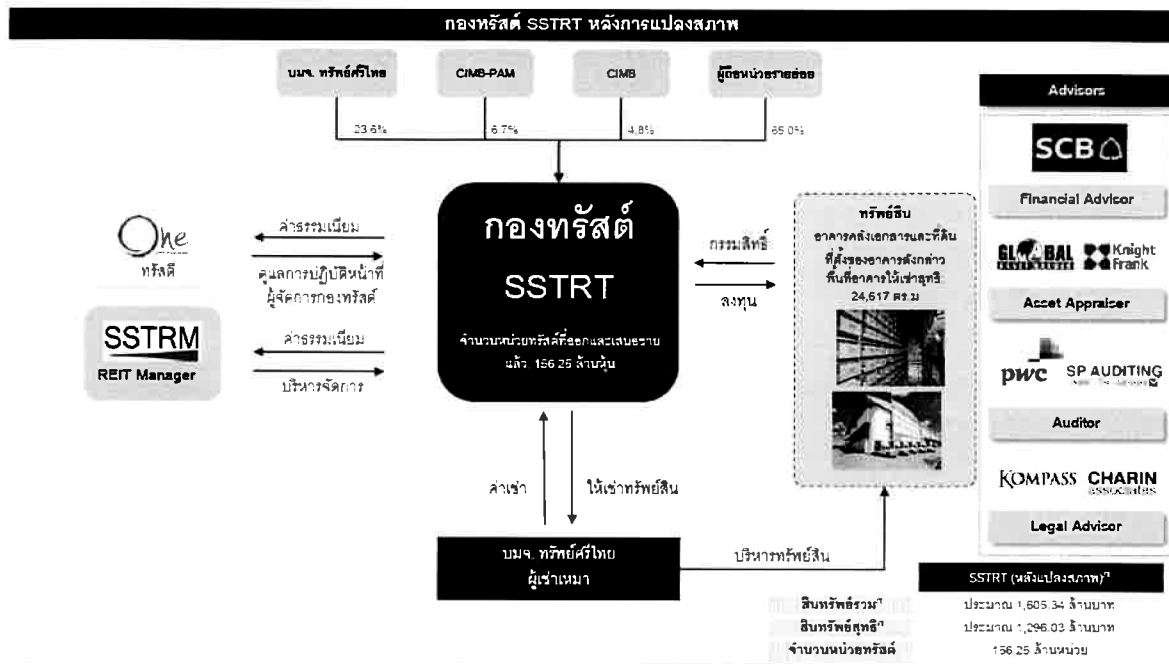
4. แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม

คุณปีดิญชัย ประดับพงศ์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงถึงบทสรุปของโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT ก่อนการแปลงสภาพ ดังนี้

บทสรุปของโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม และกองทรัสต์ก่อนการแปลงสภาพ



อ้างอิงจากงบการเงินงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย. 2562



¹ อ้างอิงจากรายงานและข้อมูลทางการเงินเบื้องต้นฉบับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากผู้ตรวจสอบบัญชี

4.1 ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTRPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม

คุณปิณฑุชัย ประดับพงศ์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงถึงรายละเอียดของทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTRPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม ซึ่งประกอบไปด้วย ทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดชอบของกองทุนรวม SSTRPF โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม SSTRPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม SSTRPF และการชำระบัญชีของกองทุนรวม SSTRPF
- (4) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม SSTRPF ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เฉพาะส่วนที่กองทุนรวม SSTRPF รับผิดชอบ และภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกิดจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม SSTRPF ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

4.2 ข้อมูลโดยสรุปของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SSTRT จะรับโอนจากกองทุนรวม SSTPF และที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในปัจจุบัน

รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม SSTPF ที่กองทรัสต์ SSTRT จะรับโอนมา และรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SSTRT ในปัจจุบัน ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3 เงื่อนไขการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

ในการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF โดยกองทรัสต์ SSTRT จะมีสัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม ซึ่งอยู่ระหว่างการจัดทำ อันได้แก่ สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF และสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม SSTPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ (ซึ่งจะเป็นวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการจะได้ร่วมกันกำหนด) โดยสัญญาดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับและให้การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF โดยกองทรัสต์ SSTRT และการชำระค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT อยู่ภายใต้ความสำเร็จของเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เพิ่มทุนออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (2) เมื่อกองทุนรวม SSTPF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนให้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าและแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าของสัญญาเช่ากับ SST
- (3) เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กองทรัสต์ SSTRT เพิ่มทุนเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม

สำหรับมูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จะเป็นไปตามมูลค่าทรัพย์สินโดยสมมติฐานเป็นไปตามรายงานประเมินทรัพย์สิน ซึ่งได้มีการจัดทำบนสมมติฐานของสัญญาเช่ากับ SST ที่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าและแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าแล้ว โดยปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินให้สอดคล้องกับวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF

4.4 การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ให้แก่กองทุนรวม SSTPF ในวันโอนทรัพย์สินและภาระเพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT รายละเอียดการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่กองทุนรวม SSTPF ได้รับมานั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่

จากนั้น ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณดาริน กาญจนะ ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.5 การกำหนดและที่มาของอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio)

การกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

คุณดาริน กาญจนะ ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ได้อธิบายว่าบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้ว เห็นสมควรกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อแลกกับหนึ่งหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ("อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์") ดังนี้

อัตรา 1 (หนึ่ง) หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ต่อ 1.10 (หนึ่งจุดหนึ่งศูนย์) หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยจะนำหน่วยทรัสต์ทั้งหมด 74,250,000 (เจ็ดสิบล้านสองแสนห้าหมื่น) หน่วย เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF

โดยรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

	จำนวนหน่วยลงทุนปัจจุบัน ทั้งหมด(หน่วย)	จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่จะเสนอขายให้แก่ กองทุนรวม SSTPF (หน่วย)
กองทุนรวม SSTPF	67,500,000	74,250,000

โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยมีเงื่อนไขให้อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ไม่ส่งผลให้ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยทรัสต์น้อยไปกว่าเดิม โดยอัตราสับเปลี่ยนที่ 1.10 หน่วยทรัสต์ต่อ 1 หน่วยลงทุนเป็นอัตราสับเปลี่ยนที่กองทรัสต์ SSTRT สามารถออกหน่วยทรัสต์ใหม่ได้โดยไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับผลตอบแทนต่อหน่วยที่น้อยลง ทั้งนี้ รายละเอียดของประมาณการดังกล่าวปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ที่จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

ที่มาของอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio)

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จากความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ คือ บริษัท สีส้ม แอ็ดไวซอรี จำกัด เกี่ยวกับกรณีการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ปรากฎตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

(1) วิธีมูลค่าทางบัญชี

โดยการพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยวิธีพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้อ้างอิงข้อมูลทรัพย์สินและหนี้สินของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 จากงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งสอบทานโดย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เอสพี ออดิท จำกัด และพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SSTRT ด้วยวิธีพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTRT หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้อ้างอิงข้อมูลทรัพย์สินและหนี้สินของกองทุนรวม SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 จากงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การประเมินด้วยมูลค่าทางบัญชีดังกล่าวไม่เหมาะสมเนื่องจากการอ้างอิงการประเมินทรัพย์สินหลักที่เกิดขึ้นในอดีต มิได้สะท้อนถึงซึ่งการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม SSTRT บนสัญญาเข้ากับ SST ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมสำเร็จเสร็จสิ้น ที่จะได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 และแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าจากเดิมที่มีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันเป็นค่าเช่าคงที่ทั้งหมด ดังนั้น การใช้วิธีมูลค่าทางบัญชีในการกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จึงไม่เหมาะสมเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SSTRT ไม่สะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่แท้จริงภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม

นอกจากนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ล่าสุดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยไม่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTRT ณ วันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระ รวมถึงที่มาของการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่สะท้อนเพียงค่าใช้จ่ายระดับทรัพย์สินแต่ไม่ได้สะท้อนค่าใช้จ่ายในระดับกองทุนรวม SSTRT และกองทรัสต์ SSTRT

(2) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

แม้ว่าราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT จะสะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานโดยนักลงทุน จากการพิจารณาข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้อง สภาพการณ์ของตลาดและสภาพเศรษฐกิจโดยรวมประกอบแล้ว อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาแล้วเห็นว่า วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการหาราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในอดีต ซึ่งสะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน รวมถึงมุมมองของนักลงทุนต่อปัจจัยต่าง ๆ ในอดีต และเนื่องด้วยหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT และหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF มีปริมาณการซื้อขายต่อวันที่ค่อนข้างน้อย โดยในปี 2561 ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันอยู่ที่ประมาณ 17,490 หน่วยทรัสต์ และ 10,360 หน่วยลงทุน ตามลำดับ การที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT และหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF มีสภาพคล่องการซื้อขายที่ค่อนข้างต่ำจึงทำให้ราคาซื้อขายในตลาดไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SSTRT และกองทุนรวม SSTPF

(3) วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

ถึงแม้ว่าวิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจะสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์บนสัญญาเช่ากับ SST ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม ที่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 และแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าจากเดิมที่มีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันเป็นค่าเช่าคงที่ทั้งหมดแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีการนี้ยังไม่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ รวมถึงที่มาของการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่สะท้อนเพียงค่าใช้จ่ายระดับทรัพย์สินแต่ไม่ได้สะท้อนค่าใช้จ่ายในระดับกองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT

(4) วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและการวิเคราะห์ผลตอบแทน

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี ระหว่างงวดปี 2563 ถึงงวดปี 2592 เพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT จะได้รับ โดยพิจารณาถึงอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR) และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผลและเงินลดทุน ในกรณีนี้ (1) ไม่มีการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF และ (2) มีการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF โดยได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากข้อมูลตามสัญญาที่มีในปัจจุบันและการต่ออายุสัญญาเช่าและแก้ไขโครงสร้างค่าเช่าตามสัญญาเช่าใหม่ซึ่งเป็นเงื่อนไขของการแปลงสภาพกองทุนรวมในครั้งนี้ และนำไปเปรียบเทียบกับรายได้อื่น

และค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT จากงบการเงินของ
กองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT โดยนำกระแสเงินสดของกองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์
SSTRT มาคิดลดด้วยต้นทุนถัวเฉลี่ยของกองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT

ซึ่งการประเมินโดยวิธีนี้สะท้อนมูลค่าในการเข้าทำรายการ ไม่เพียงแต่การคำนึงถึงมูลค่าของทรัพย์สิน
หลัก ยังรวมถึงหนี้สินอื่นในงบการเงิน และคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการในกองทุนรวม
SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT เปรียบเทียบกัน โดยการประเมินโดยวิธีนี้จะได้ช่วงอัตราการสืบเปลี่ยน
หน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์อยู่ระหว่าง 1.00 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ต่อ 1.16 ถึง 1.20
หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ดังนั้น อัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1.00
หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ต่อ 1.10 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นอัตราการ
สืบเปลี่ยนหน่วยที่เหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

จากข้อมูลข้างต้นจะพบว่ากองทรัสต์ SSTRT รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF จะทำให้
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย ในงวดปี 2563 จะปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 0.5259 บาท
ต่อหน่วย เป็น 0.5302 บาทต่อหน่วย นอกจากนี้จากความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อัตราผลตอบแทนภายใน
จากการลงทุน จะปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.50 เป็นร้อยละ 8.68

จากการพิจารณาข้อดีข้อเสียของแต่ละวิธีการกำหนดอัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ข้างต้น
ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและการวิเคราะห์ผลตอบแทนเป็นวิธีการที่
เหมาะสม เนื่องจากวิธีนี้สะท้อนมูลค่าในการเข้าทำรายการ ไม่เพียงแต่การคำนึงถึงมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ยังรวมถึง
หนี้สินอื่นในงบการเงิน และคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการในกองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT
เปรียบเทียบกัน โดยอัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1.00 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ต่อ 1.10
หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นอัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยที่เหมาะสม และก่อให้เกิดผลประโยชน์ของผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่คาดว่าจะได้รับไม่น้อยลงไปกว่าเดิม

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาความเหมาะสมของอัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จาก
รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในบัญชีรายชื่อของสำนักงานก.ล.ต. ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ที่ได้จัดส่ง
ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

คุณดาริน กาญจนะได้แจ้งเพิ่มเติมว่า อัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็น
ที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่จะออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุน
รวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน โดยอัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับ
หน่วยทรัสต์นี้ จะไม่ผันแปรตามราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF และราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของ

กองทรัสต์ SSTRT หรือมูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

4.6 การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือ เงินลดทุนในส่วนที่เป็นเงินสดคงเหลือในกองทุนรวม SSTPF ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ บริษัทจัดการอาจพิจารณาประกาศจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือ เงินลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม SSTPF เพื่อเฉลี่ยคืนเงินสดคงเหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ได้ตามความเหมาะสม

นอกจากนี้ ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสะสม และ/หรือ เงินลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ SSTRT ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระเช่นกัน

4.7 การเลิกกองทุนรวม SSTPF การชำระบัญชี และการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

ภายหลังจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทจัดการอาจดำเนินการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ เงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม SSTPF ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ก่อนที่จะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม SSTPF ทั้งนี้ การเลิกกองทุนรวม SSTPF และแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF

ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่กองทุนรวม SSTPF ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับสิทธิสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ดังกล่าว อาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้

บริษัทจัดการจะประกาศวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ล่วงหน้า 14 วัน เพื่อให้สอดคล้องกับระบบการชำระราคาและการส่งมอบหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ และจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์หยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ล่วงหน้าก่อนวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยตลาดหลักทรัพย์จะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์ประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่ออกให้เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ของ

กองทรัสต์ SSTRT ที่ออกให้เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยรายละเอียดของแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

ในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม ผู้ชำระบัญชีจะนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือดังกล่าวไปจำหน่ายให้แก่ SST โดยอ้างอิงราคาต่อหน่วยตามมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTRT ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT และหารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT ในครั้งนี้ และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปดำเนินการตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม SSTRT ต่อไป

ทั้งนี้ การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTRT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTRT จากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวมแต่อย่างใด

4.8 การเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTRT และการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อบริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวม SSTRT และผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTRT แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTRT จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่ออกให้เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ให้แก่กองทุนรวม SSTRT เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTRT ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ทั้งนี้รายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว

4.9 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม SSTRT ที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าลงทุน

ในปัจจุบันกองทุนรวม SSTRT และ SST ได้เข้าทำ (1) สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (2) สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับแก้ไข (ฉบับที่ 1) ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 (โดย (1) และ (2) รวมเรียกว่า "สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง") และ (3) สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 ("สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์") (โดย (1), (2) และ (3) รวมเรียกว่า "สัญญาเช่าระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTRT") ซึ่งปัจจุบันสัญญาเช่าระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTRT มีระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 และสิ้นสุดวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 ทั้งนี้ กองทุนรวม SSTRT และ SST จะดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่า

ระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTPF ออกไปให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 และจะดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งจำนวนและจะไม่มีค่าเช่าแปรผัน ซึ่งการต่ออายุสัญญาเช่าระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTPF และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ข้างต้นจะมีผลนับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยกองทุนรวม SSTPF และ SST จะดำเนินการเจรจาและจัดทำเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุสัญญาเช่าระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTPF และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ให้แล้วเสร็จก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวม และในการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF นั้น กองทรัสต์ SSTRT จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม SSTPF ภายใต้สัญญาเช่าระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTPF ที่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าและแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วันที่สัญญามีผลบังคับใช้: ก่อนวันโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม SSTPF มายังกองทรัสต์ SSTRT

กำหนดอายุสัญญา: สัญญาเดิมสิ้นสุด 2 พฤษภาคม 2564 ซึ่งต่อสัญญาใหม่จนถึง 31 มกราคม 2571

อัตราค่าเช่าแก้ไขเป็นดังนี้

ค่าเช่าของสัญญาเช่าระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTPF ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม			
ช่วงเวลา	ค่าเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์คงที่ต่อปี (บาท)	ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคงที่ต่อปี (บาท)	ค่าเช่ารวม (บาท)
วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ให้ กองทรัสต์ SSTRT – 31 ธันวาคม 2565	47,659,200	1,840,800	49,500,000
1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568	48,659,200	1,840,800	50,500,000
1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571	49,659,200	1,840,800	51,500,000

การต่ออายุสัญญาเช่าระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTPF และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อกองทุนรวม SSTPF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมและดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนให้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTPF และแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์แล้ว

- (2) เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เพิ่มทุนออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (3) เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กองทรัสต์ SSTRT เพิ่มทุนเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม

4.10 ระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม จะมีรายละเอียดของระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพการเลิกกองทุนรวม SSTPF การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

5. ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากการแปลงสภาพกองทุนรวม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

5.1 การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ให้แก่กองทุนรวม SSTPF โดยกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT จะมีจำนวน 74,250,000 หน่วย เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ SSTRT จำนวน 82,000,000 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 156,250,000 หน่วย คิดเป็นผลกระทบสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 47.52 ทั้งนี้ การออกหน่วยดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF รวมด้วย หรืออาจถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ในจำนวนที่ทำให้อัตราส่วนการถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าทำรายการการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF มีอัตราส่วนต่ำลง

5.2 ผลกระทบจากการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ SSTRT ในเรื่องมูลค่าทรัพย์สินและภาระที่จะรับโอนมาจากกองทุนรวม SSTPF

ภายหลังการเข้าทำรายการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF จะถูกบันทึกบัญชีรวมเข้ากับงบการเงินของกองทรัสต์ SSTRT ตามมาตรฐานบัญชีเกี่ยวกับการซื้อ ทรัพย์สิน โดยจะบันทึกมูลค่าทรัพย์สินและภาระที่รับโอนจากการเข้าทำรายการเท่ากับมูลค่าสิ่งตอบแทน อันประกอบด้วยหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ SSTRT ชำระให้แก่กองทุนรวม SSTPF ดังนั้น จากการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ SSTRT จะมีผลกระทบกับรายการในงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ SSTRT กล่าวคือ มีรายการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มขึ้นจากการรับโอนทรัพย์สิน ภาระหนี้สิน

เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายสำหรับการแปลงสภาพ และทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้น จากการออกหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการ หากแต่จะไม่มีผลกระทบต่อมูลค่าความนิยม (Goodwill) หรือ ความนิยมติดลบ (Negative Goodwill)

จากนั้นประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณลิขิต ทัพพงษ์ประภาส ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้นำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับเหตุผลสนับสนุนโครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์ ดังนี้

ประโยชน์ของการแปลงสภาพ

- 1) เป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายกองทรัสต์และมีความพร้อมในการเติบโต
 - กองทรัสต์ SSTRT สามารถเติบโตโดยการระดมทุนผ่านตลาดทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม
 - หลังแปลงสภาพกองทรัสต์ SSTRT สามารถเพิ่มความมั่นคงของรายได้จากการกระจายความเสี่ยงของทรัพย์สินที่ดีขึ้น
 - เพิ่มโอกาสการเติบโตด้วยการใช้เงินกู้ยืมซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สิน
 - เพิ่มอัตราผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยจากการใช้เงินกู้เนื่องจากการใช้เงินกู้มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าส่วนทุน
- 2) เป็นการช่วยเพิ่มความสามารถในการกู้ยืมเงิน
 - เพิ่มโอกาสเติบโตโดยการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สิน
 - ภายหลังจากแปลงสภาพ กอง SSTRT จะมีหนี้สินรวม 265 ล้านบาท หรือ 16.5% ของทรัพย์สินรวม และสามารถกู้เพิ่มอีก 297 ล้านบาท และในกรณีที่ได้รับ Credit Rating ระดับ Investment Grade จะสามารถกู้เพิ่มได้ 698 ล้านบาท หรือ 60% ของทรัพย์สินทั้งหมด
- 3) ช่วยเพิ่มสภาพคล่องของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ จากการที่ขนาดของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น ทำให้ดึงดูดความสนใจจากนักลงทุน
 - การที่ขนาดของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นหลังการแปลงสภาพ สามารถดึงดูดความน่าสนใจจากนักลงทุน ทำให้มีโอกาสเพิ่มสภาพคล่องของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์
- 4) การบริหารโดยบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ ดังนี้

ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้จัดการกองทรัสต์:

- SSTRM ถือหุ้นประมาณ 100% โดย SST
- ผู้บริหารและทีมงานมีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการคลังเอกสาร

ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้เช่าเหมา:

- บริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เริ่มประกอบกิจการประเภทคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ มาตั้งแต่ปีพ.ศ. 2519

- บริษัทได้ขยายกิจการสู่ธุรกิจคลังเก็บเอกสาร บรรจุกล่อง/แฟ้ม ในปีพ.ศ. 2538 มีการพัฒนาระบบการจัดเก็บเอกสารโดยนำระบบ AUTOMATED STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEMS ระบบ BARCODE และ COMPUTER มาใช้งานการจัดเก็บและค้นหาเอกสารได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมบริการจัดเก็บสื่ออิเล็กทรอนิกส์หรือสินค้าที่มีความจำเป็นต้องเก็บในห้องควบคุมอุณหภูมิ
- การจัดสรรการวางกล่องใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ในการจัดสรรพื้นที่วางในแต่ละคลัง โดยจะมีบาร์โค้ดสำหรับแต่ละกล่องเพื่อระบุพื้นที่จัดการวางกล่องตามสถานที่ที่กำหนดจากโปรแกรม

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ คุณลิขิต ธิพพงษ์ประภาส ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ดังนี้

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

คุณลิขิต ธิพพงษ์ประภาส ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม

ข้อดีของการแปลงสภาพ

- ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF จะได้รับโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติมในอนาคต และการกระจายความเสี่ยงของทรัพย์สิน ผ่านกองทรัสต์ SSTRT
- เพิ่มความสามารถในการกู้ยืมจากกองทรัสต์ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น และเพดานอัตราการกู้ยืมที่สูงขึ้น
- ผลตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์หลังแปลงสภาพจะไม่น้อยไปกว่า 0.526 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นผลตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าจะจ่ายได้ก่อนการแปลงสภาพ

ข้อเสียของการแปลงสภาพ

- สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง (Control Dilution)

2) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนต่อ 1.10 หน่วยทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF แล้วเห็นว่า เป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ให้ไม่ส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมที่ด้อยไปกว่าเดิม (No DPU Dilutive) อีกทั้งยังได้รับประโยชน์จากอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT อยู่

ในระดับที่ต่ำลง สามารถเพิ่มโอกาสในการลงทุนได้เพิ่มเติมในอนาคต อย่างไรก็ตาม การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิหรือความเสี่ยงของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Control Dilution Effect) และถึงแม้กองทรัสต์ SSTRT จะมีจำนวนเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นหากมีการแปลงสภาพกองทุนรวม แต่อัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT จะลดลงเนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT จะมีการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT จะเพิ่มขึ้นภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม จึงทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีความเสี่ยงทางการเงินลดลง

จากรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT พิจารณานโยบายการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTRT เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม การรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTRT โดยกองทรัสต์ SSTRT และการชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม SSTRT เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT มูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTRT ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) การดำเนินการต่าง ๆ ที่นำเสนอข้างต้น ตลอดจนการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม และอนุมัติมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม การรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTRT และชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม SSTRT เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT มูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTRT ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTRT ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ซึ่งรวมถึงการรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม SSTRT โดยกองทรัสต์ SSTRT
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ
- (4) มอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ

จากนั้น ประธานฯ ได้เชิญคุณต้นศกุล ประจักษ์จิตร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท สีสลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของการรองรับแปลงสภาพกองทุนรวม SSTRT โดยมีกองทรัสต์ SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่

รองรับการแปลงสภาพ ความเหมาะสมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ และความเห็นอื่น ๆ ของที่ปรึกษาทางการเงิน โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

ในลำดับต่อไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณสมเกียรติ สาสีพัฒนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้

(ก) การแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีภาระภาษีอยู่เป็นจำนวนเท่าใด เพราะเข้าใจว่าการแปลงสภาพครั้งนี้ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมแล้ว

คุณดาริน กาญจนะ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชี้แจงว่า โดยปกติแล้วในกรณีของภาษีธุรกิจเฉพาะ (Special Business Tax) นั้น ผู้ขาย กล่าวคือ กองทุนรวม SSTPF จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในภาษีส่วนนี้ ส่วนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่ากองทรัสต์ SSTRT และกองทุนรวม SSTPF ร่วมกันรับผิดชอบคนละครึ่ง ซึ่งเป็นจำนวนประมาณ 1.3 ล้านบาท

(ข) กองทุนรวม SSTPF มีอัตราเช่าอยู่ที่เท่าไร

คุณดาริน กาญจนะ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชี้แจงว่า เนื่องจากทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTPF มีผู้เช่าเหมารายเดียวคือ SST และมีอัตราค่าเช่าคงที่ทั้งจำนวน เพราะฉะนั้นจึงไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เลย

(ค) สัญญาเช่าระหว่าง SST และกองทุนรวม SSTPF มีอายุการเช่านานเท่าใด

คุณดาริน กาญจนะ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชี้แจงว่า สัญญาเช่าระหว่าง SST และกองทุนรวม SSTPF จะมีอายุการเช่าถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 ซึ่งเท่ากับระยะเวลาตามสัญญาเช่าระหว่าง SST และกองทรัสต์ SSTRT ปัจจุบัน

(2) คุณสิทธิพัฒน์ ไตรพงษ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเองและรับมอบอำนาจ สอบถามดังนี้

(ก) จากการนำเสนอในที่ประชุมว่า การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT โดยอธิบายว่าเป็นการรับโอนมาทั้งทรัพย์สินและหนี้สินของกองทุนรวม SSTPF มาที่กองทรัสต์ SSTRT ซึ่งหนี้สินของกองทุนรวม SSTPF ประมาณ 230 ล้านบาทนั้น จะทำให้เกิดค่าใช้จ่ายจากการรวมกอง จึงอยากสอบถามที่ปรึกษาทางการเงินหรือกองทรัสต์ SSTRT ว่าเหตุใดจึงไม่มีการต่อร่วมกับกองทุนรวม SSTPF เพื่อขอหักหนี้สินส่วนนี้ออกไปก่อนดำเนินการแปลงสภาพ

ประธานฯ ชี้แจงว่า ปัจจุบันกองทุนรวม SSTPF ไม่มีหนี้สิน โดยหนี้สินจำนวน 238 ล้านบาทนั้นเป็นหนี้สินที่กองทรัสต์ SSTRT มีอยู่ในขณะนี้ เพราะฉะนั้นสิ่งที่จะรับโอนเข้ามาจากกองทุนรวม SSTPF จะมีเพียงทรัพย์สิน ไม่มีหนี้สิน

- (ข) เมื่อมีการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTPF มาที่กองทรัสต์ SSTRT แล้ว ในอนาคตจะมีค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญเกิดขึ้นหรือไม่ เนื่องจากเห็นว่ารายได้ของทั้งกองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT เป็นรายได้คงที่ตามอัตราค่าเช่าที่กำหนดเป็นอัตราคงที่ และปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปี ดังนั้น ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงอยากทราบถึงค่าใช้จ่ายที่อาจจะเพิ่มขึ้นเพิ่มเติมในอนาคต

ประธานฯ ชี้แจงว่า ทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTPF ที่จะรับโอนมา มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT และมีอัตราค่าเช่าที่มีลักษณะเหมือนกัน กล่าวคือเป็นค่าเช่าในอัตราคงที่ และปรับขึ้นทุก ๆ 3 ปีตามที่ได้ชี้แจงไปแล้ว โดยคาดว่าจะยังไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญเกิดขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมารายเดียว เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการจัดทำประกันภัยและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทั้งหมด

- (ค) ขอเทียบเคียงกับกรณีของกิจการอื่นที่มีรายได้ที่แน่นอน แต่มีค่าบำรุงรักษา (Maintenance) ตัวทรัพย์สิน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารให้เกิดประสิทธิภาพได้ และผลตอบแทนก็จะกลับคืนมาที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ จึงขออนุญาตฝากประเด็นนี้ไว้สำหรับการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ด้วย

ประธานฯ กล่าวว่า จะรับประเด็นนี้ไว้พิจารณา

คุณดาริน กาญจนะ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชี้แจงเพิ่มเติมว่า สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันได้กำหนดให้ SST ซึ่งเป็นผู้เช่า มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้น เพราะฉะนั้นเรื่องของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินสำรองจ่ายล่วงหน้าค่าซ่อมบำรุง (Maintenance Reserves) SST จะเป็นผู้รับผิดชอบรวมถึงค่าภาษีโรงเรือนและค่าประกันต่าง ๆ

- (3) คุณเมธี อ้นอดิเรกกุล ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้

- (ก) อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1.10 หน่วยทรัสต์ จะเห็นว่ากองทรัสต์ SSTRT ได้เปรียบหากมีการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ที่อัตราดังกล่าว เนื่องจากตอนนี้หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF มีราคาประมาณ 7 บาท ในขณะที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT มีราคาประมาณ 6.10 บาท ซึ่งประเด็นคือ ทั้งกองทุนรวม SSTPF จะมีการจ่ายเงินปันผล จนถึงวันที่จะโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTPF ซึ่งจะโอนมาโดยที่ไม่มีเงิน

สดเหลืออยู่ และกองทรัสต์ SSTRT ก็จ่ายประโยชน์ตอบแทนออกเช่นเดียวกัน แสดงว่าอัตราการ
สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ยังมีส่วนที่เกี่ยวข้องกับเงินปันผล และประโยชน์
ตอบแทนอยู่จำนวนหนึ่ง เช่น กองทุนรวม SSTPF อาจจ่ายเงินปันผล 0.20 บาท กองทรัสต์ SSTRT
จ่ายประโยชน์ตอบแทน 0.15 บาท จึงดูเหมือนว่าอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
(Swap Ratio) จะเปลี่ยนไป เนื่องจากมีเงินปันผลและประโยชน์ตอบแทนที่ยังมีอยู่จนกว่าจะ
ดำเนินการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์เสร็จสิ้น จึงขอสอบถามว่าเมื่อแปลงสภาพกองทุน
รวม SSTPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ SSTRT แล้ว ทั้ง 2 กอง ยังมีการจ่ายเงินปันผลและประโยชน์ตอบ
แทน กล่าวคือ เอาเงินสดออกก่อนทั้งคู่ใช่หรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า จากข้อมูลที่ได้นำเสนอไปนั้น การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เป็นการ
สับเปลี่ยนโดยไม่มีเงินปันผลหรือผลตอบแทน เพราะไม่ได้นำจำนวนเงินสดของกองทุนรวมและ
กองทรัสต์มาคำนวณ โดยพิจารณาคำนวณจากทรัพย์สินกับทรัพย์สิน

คุณดาริน กาญจนะ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ตามที่ได้นำเสนอไปในที่ประชุมแล้วนั้น
เราได้คำนวณจากกระแสเงินสดที่คาดการณ์ว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตหลังจากแปลงสภาพไปแล้ว แต่
การจ่ายเงินปันผลและประโยชน์ตอบแทนนั้นเกิดขึ้นก่อนการแปลงสภาพ เป้าหมายของเราคือ ในปี
2563 ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์ตอบแทนที่ไม่ได้อยู่ไปกว่ากรณีที่ไม่มีการแปลงสภาพ

- (ข) ระหว่างวันนี้ถึงวันที่ดำเนินการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์เสร็จสิ้น กองทรัสต์ SSTRT อาจ
มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และกองทุนรวม SSTPF อาจมีการจ่ายเงินปันผล ใช่หรือไม่

คุณดาริน กาญจนะ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชี้แจงว่า ใช่ค่ะ

- (4) คุณอั้งใช้ อัศวสกุล สมาชิกชมรมผู้ถือหุ้นไทย ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ
สอบถามดังนี้

- (ก) กองทรัสต์ SSTRT จะดำเนินการแก้ไขเศษหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับ
หน่วยทรัสต์อย่างไร

คุณดาริน กาญจนะ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชี้แจงว่า กรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็น
จำนวนเต็มได้จะปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด และหากมีการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถ
จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้เป็นจำนวนเต็ม ผู้ชำระบัญชีจะนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือไปจำหน่ายให้กับทรัสต์ศรี
ไทยโดยอ้างอิงราคาต่อหน่วยตามมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่
กองทรัสต์ SSTRT และหารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT ในครั้งนี้ และ

จะนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปดำเนินการตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการ
ชำระบัญชีของกองทุนรวม SSTPF ต่อไป

- (ข) ถ้าการปรับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมแสดงความประสงค์ที่จะไม่
ปรับเปลี่ยนได้หรือไม่ หรือเป็นภาคบังคับว่าต้องทำการปรับเปลี่ยน

ประธานฯ ชี้แจงว่า กรณีนี้เป็นภาคบังคับว่าต้องทำการปรับเปลี่ยน

- (5) คุณอรนุช ว่องพิริยพงศ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้

- (ก) ตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการพิจารณารองรับการแปลงสภาพ
กองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทุนทรัสต์ SSTRT ส่วนที่ 5 หน้าที่ 20 ที่ได้ส่งมาพร้อมกับหนังสือเชิญ
ประชุม เกี่ยวกับข้อมูลการประมาณการทางการเงินของกองทุนทรัสต์ SSTRT กรณีที่ไม่มีการรับโอน
ทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTPF ในนั้นจะมีข้อมูลตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป อยากสอบถามว่าเรื่อง
ของเงินปันผลและเงินลดทุนต่อหน่วยที่จะได้รับในกรณีที่ไม่มีกรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก
กองทุนรวม SSTPF นั้น ทำไมนับตั้งแต่ปี 2563 จนถึงปี 2570 จำนวนเงินดังกล่าวถึงได้ลดลงเรื่อย ๆ
จนถึง 0.01 บาท

ประธานฯ ชี้แจงว่า จริง ๆ แล้วผู้ถือหุ้นน่าจะจำได้ว่ากองทุนทรัสต์ SSTRT มีเงินกู้อยู่ 238 ล้านบาท ซึ่งครบ
กำหนดที่จะต้องชำระเป็นจำนวนเงินภายในปีที่จะถึง กองทรัสต์จึงมีการกันเงินไว้ ดังนั้นการรองรับ
การแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF รวมกับกองทุนทรัสต์ SSTRT ครั้งนี้จะสามารถทำให้จำนวนเงินปัน
ผลและเงินลดทุนต่อหน่วยเพิ่มขึ้นได้

- (6) คุณขันติ อุดมสังฆธรรม ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเองสอบถามดังนี้

- (ก) ภาระหนี้สินประมาณ 200 กว่าล้านบาทที่ต้องเริ่มทยอยชำระในปี 2565-2570 กองทรัสต์ SSTRT มี
แนวทางอย่างไรที่จะบรรเทาหรือทำให้ดีกว่าสมมติฐานปัจจุบัน เช่น รีไฟแนนซ์ ซึ่งในช่วงประชุมผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ครั้งที่แล้ว ได้รับแนวทางคำตอบว่าจะดำเนินการเพิ่มทุน ซึ่งทำให้เกิดภาระที่ค่อนข้างหนัก
แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ประธานฯ ชี้แจงว่า การเพิ่มทุนเป็นหนึ่งในทางเลือกที่อาจต้องทำ อย่างไรก็ตาม ยังมีทางเลือก
ต่าง ๆ ที่สามารถทำได้ ดังนี้

- 1) ขยายวงเงินกู้เพิ่มขึ้น ขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เพื่อให้ระยะเวลายาวขึ้น การจ่ายประโยชน์
ตอบแทนก็จะมีจำนวนที่ใกล้เคียงจากเดิม

- 2) ขยายกองทรัพย์สินโดยการหาสินทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทนที่ดีกว่านี้ เพื่อนำเอาผลตอบแทนบางส่วนมาชำระเงินต้นกับธนาคาร โดยเห็นว่าการขยายกองทรัพย์สินเช่นนี้จะช่วยสร้างผลตอบแทนที่ดีขึ้น และอาจจะได้เงินบางส่วนที่มาช่วยในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยให้กับธนาคาร และจะได้ลดภาระในการเพิ่มทุนในอนาคต

คุณดาริน กาญจนะ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เนื่องจากหนี้สินจำนวนนี้เป็นเงินกู้ยืมเพื่อนำมาจ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ซีไทย สมาร์ท สโตเรจ ("กองทุนรวม SSTSS") เป็นกองทรัสต์ SSTRT โดยมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ คือ 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดจำนวนไม่เกิน 2.70 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เมื่อ 2 ปีที่แล้ว โดยตอนที่ขอเงินกู้ นั้น สัญญาเช่ามีระยะเวลาการเช่าครอบคลุมประมาณ 10 ปี เพราะฉะนั้น ระยะเวลาการกู้จะครอบคลุมช่วงระยะเวลาดังกล่าว และมี Grace Period (ปลอดชำระคืนเงินต้น 4 ปี) ซึ่งตอนนี้เหลืออีกแค่ 2 ปี เพราะฉะนั้นที่ถามว่าการเพิ่มทุนเป็นทางเลือกสุดท้ายนั้น จริง ๆ แล้วไม่จำเป็นเลยเนื่องจากกองทรัสต์ยังได้รับค่าเช่าจาก SST และนำมาชำระคืนเงินต้นจำนวนนี้ได้ ดังนั้นกรณีที่แย่ที่สุดที่จะเป็นไปได้คือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์ตอบแทนลดลงในช่วงระยะเวลาที่มีการชำระคืนเงินกู้ แต่หลังจากนั้นแล้ว กองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้เพิ่มขึ้น เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ต้องชำระคืนเงินกู้แล้ว และที่ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ถามว่ามีวิธีการบรรเทาอย่างไรได้บ้างนั้น วิธีการคือการหาทรัพย์สินเพิ่มเข้ามา เพื่อให้สามารถนำผลประโยชน์ที่ได้รับเพิ่มขึ้นนั้นมาชำระคืนเงินกู้ หรือกองทรัสต์อาจซื้อทรัพย์สินใหม่ และทำรีไฟแนนซ์ใหม่ทั้งหมดเลยก็ได้ ทั้งนี้ทั้งนั้น กองทรัสต์ SSTRT ยังมีทางเลือกที่จะทำได้ โดยเหลือเวลาอีก 2 ปีที่ยังทำได้อยู่ ก่อนถึงกำหนดจ่ายชำระคืนเงินต้น

(7) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามดังนี้

- (ก) เมื่อพิจารณาสัดส่วนของรายได้จากค่าเช่าแล้ว ดูเหมือนว่าสัดส่วนรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT สูงกว่ากองทุนรวม SSTPF แต่ทำไมเมื่อทำการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ SSTRT ค่อนข้างเสียเปรียบ

คุณดาริน กาญจนะ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชี้แจงว่า ที่เป็นเช่นนั้นเนื่องจากกองทุนรวม SSTPF ไม่มีภาระหนี้สินเลย โดยรายได้ของกองทุนรวม SSTPF ทั้งหมดหลังหักค่าใช้จ่าย สามารถนำไปจ่ายให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้เลย แต่สำหรับกองทรัสต์ SSTRT ปัจจุบันมีหนี้สินคิดเป็นร้อยละ 26 เปอร์เซ็นต์ ดังนั้นจึงต้องหักรายได้ของกองทรัสต์บางส่วนเพื่อนำไปชำระหนี้ ซึ่งเป็นที่มาของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio)

- (ข) IRR ของกองทรัสต์ SSTRT ที่คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 8.50 เป็นร้อยละ 8.68 นั้น อยู่บนสมมติฐาน IRR เฉพาะเงินปันผลหรือรวมถึงเงินลงทุนด้วย หรือว่ามีปัจจัยอื่นที่ทำให้ IRR ที่คาดการณ์ไว้แล้วมีผลที่คลาดเคลื่อนจากที่ได้คาดการณ์ไว้

คุณต้นศกุล ประจักษ์จิตร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ชี้แจงว่า IRR ที่เพิ่มสูงขึ้นนั้น พิจารณาจากกระแสเงินสดทั้งหมดหลังจากที่กองทรัสต์ SSTRT รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF แล้ว ซึ่งเป็นทั้งเงินปันผลและเงินลงทุนอยู่ด้วยกัน หลัก ๆ ที่ IRR สูงขึ้นส่วนหนึ่งมาจากการประหยัดจากขนาด สัดส่วนของค่าใช้จ่ายก็มีแนวโน้มที่จะลดลงเพราะว่ามีการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทรัพย์สินมีพื้นที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน รายได้สองส่วนรวมกัน จึงมีแนวโน้มที่ IRR จะดีขึ้น

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

โดยการลงมติในวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุม ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

มติที่ประชุม

- 1) อนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ SSTRT แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF โดยกองทรัสต์ SSTRT และการชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม SSTPF เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) การดำเนินการต่างๆ ที่นำเสนอข้างต้น ตลอดจนการดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF
- 2) อนุมัติมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF และชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม SSTPF เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว

- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ซึ่งรวมถึงการรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม SSTPF โดยกองทรัสต์ SSTRT
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ
- (4) มอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการใดๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

-	เห็นด้วย	32,700,006	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.4274
-	ไม่เห็นด้วย	782,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.3084
-	งดออกเสียง	428,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.2642
-	บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม

หมายเหตุ : ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น จำนวน 829,500 หน่วย

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ SSTRT เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา กรรมการผู้จัดการบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม โดยคุณเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา ได้ชี้แจงว่า สืบเนื่องจากวาระที่ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับปัจจุบัน ระหว่าง บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ซึ่งประกอบไปด้วย

- (1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย ฉบับลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 และ
- (2) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย

(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 13 กันยายน 2561

โดยรายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม

ในลำดับต่อไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณมนชัย อุดมวิริญ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้

(ก) ประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SSTRT ก่อนหรือหลังรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF นั้น จะมีอัตราอยู่ที่ประมาณ 0.52 บาทต่อปี ใช่หรือไม่ แล้วในอีก 5 ปีคิดว่าตัวเลขจะยังอยู่ที่ 0.52 บาทตลอด 5 ปีหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า อัตรา 0.52 บาทนั้น เป็นเพียงการคาดการณ์เท่านั้น และตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ไม่สามารถชี้แจงในลักษณะเช่นนั้นได้ ทั้งนี้ หากท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาจากสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ลงนามกับ SST จะเห็นว่าเป็นค่าเช่าในอัตราคงที่ทั้งจำนวน ซึ่งสามารถนำมาคาดการณ์ได้ นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ก็เป็นจำนวนที่ค่อนข้างแน่นอน

(ข) มีสาเหตุใดบ้างที่จะทำให้ไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนดังกล่าว

ประธานฯ ชี้แจงว่า ปัจจัยที่จะทำให้เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว คือ กรณีที่ SST ไม่จ่ายค่าเช่า หรือล้มละลาย ทั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT มีมาตรการในการจัดให้ SST วางหลักประกันการเช่าโดยให้ส่งมอบหนังสือค้ำประกันธนาคาร ทั้งยังพิจารณาเห็นว่า SST ได้รับการจัดอันดับให้อยู่ในระดับ Investment grade ได้อันดับความน่าเชื่อถือที่ระดับ BBB- ซึ่งเห็นว่าค่อนข้างใช้ได้ และธุรกิจบริการเกี่ยวกับคลังเก็บเอกสาร ก็เป็นธุรกิจหลักของ SST และมีรายได้จากการประกอบธุรกิจดังกล่าวมาโดยตลอด

(2) คุณเมธิ อันทิเรกุล ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้

(ก) เรื่องดอกเบี้ยเป็นประเด็นสำคัญที่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามจำนวนดังกล่าวนั้น เพราะกองทรัสต์ SSTRT ยังมีหนี้เงินกู้ยืมอยู่จำนวนหนึ่ง เพราะฉะนั้นกองทรัสต์ SSTRT จึงยังมีภาระที่ต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราที่ลอยตัวอยู่ใช่หรือไม่ โดยคิดตามอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (Minimum Loan Rate: MLR) และอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจาก

ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินเบิกเกินบัญชี (Minimum Overdraft Rate: MOR) ด้ายอัตราดอกเบี้ยลอยตัวนี้ อาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน แต่ถ้ากองทรัสต์ออกหุ้นผู้ที่มีกำหนดเวลา 5 ปี มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เราก็จะรู้รายจ่ายของกองทรัสต์ได้แน่นอน แต่ ณ วันนี้อัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอยู่ใช่หรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า ใช่ครับ ดอกเบี้ยเป็นหนึ่งในค่าใช้จ่ายแปรผัน ค่าทรัสต์ก็เป็นหนึ่งในค่าใช้จ่ายในอนาคตที่ทำให้รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ลดลง

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับปัจจุบัน ระหว่างบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ซึ่งประกอบไปด้วย

- (1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย ฉบับลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 และ
- (2) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 13 กันยายน 2561

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

-	เห็นด้วย	36,865,623	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.0326
-	ไม่เห็นด้วย	698,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.8390
-	งดออกเสียง	428,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.1284
-	บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ : ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น จำนวน 4,081,517 หน่วย

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ใดต้องการเสนอเรื่องอื่นใดเพื่อพิจารณา หรือข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามดังนี้

(ก) เนื่องจากรายได้ค่าเช่า ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ SSTRT มีการกำหนดอัตราที่คงที่ แต่ทำไมประโยชน์ตอบแทนลดลงตลอดช่วง 2 ปีที่ผ่านมา หรือกองทรัสต์ SSTRT มีการกั้นเงินไว้ทำอะไรหรือไม่

คุณดาริน กาญจนะ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ผลตอบแทนในปี 2561 มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน 2 ครั้ง และเงินลงทุน 1 ครั้ง ซึ่งเป็นเงินลงทุนด้วยวิธีการทางบัญชีจึงไม่สามารถที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนออกมาได้ เลยเป็นการลดทุนแทน เพราะฉะนั้นถ้าหากพิจารณาตั้งแต่ที่มีการแปลงสภาพมารายได้ไม่ได้ลดลงเพียงแต่ว่าวิธีการทางบัญชีไม่สามารถทำให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ จึงต้องลดทุนแล้วจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(2) คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้

(ก) ในมุมมองของผู้บริหารในอีก 5 ปีข้างหน้า การขยายทรัพย์สินเพื่อเพิ่มขนาดของกองทรัสต์ SSTRT มีทางเป็นไปได้อย่างไร และ SST ยังมีคลังเก็บเอกสารเหลือให้กองทรัสต์ SSTRT เข้าไปลงทุนอีกหรือไม่ หรือกองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น

ประธานฯ ชี้แจงว่า การเจริญเติบโตของกองทรัสต์ SSTRT น่าจะต้องเป็นไปในทิศทางที่เติบโตขึ้น ที่ผ่านมามีมองทรัพย์สินไว้หลายประเภท เช่น อาคารสำนักงาน โดยได้เข้าไปลงนามในเอกสารไว้เบื้องต้น มีการเข้าไปดูทรัพย์สิน แต่พบว่าผลประกอบการไม่ถึงเกณฑ์ตามที่ต้องการ ดังนั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจพิจารณาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SSTRT ที่อยู่ในอัตราร้อยละ 7 นั้น ปัจจุบันอาจมีทรัพย์สินที่ให้ผลตอบแทนสูงขนาดนี้ไม่มาก และทุกท่านย่อมคาดหวังว่าประโยชน์ตอบแทนต้องดีกว่าเดิม หรือไม่น้อยกว่าเดิม เพราะฉะนั้นการหาทรัพย์สินที่มีผลประกอบการที่ดีตามที่ต้องการนั้น ค่อนข้างมีอยู่จำกัด และต้องใช้เวลา ทั้งในช่วงที่ผ่านมาหลังจากมีการประชุมสามัญถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 มีทรัพย์สินที่กำลังพิจารณาอยู่ 2 แห่ง แต่ยังไม่ตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ คำถามที่ว่า จะลงทุนในทรัพย์สินของ SST เพิ่มเติมหรือไม่ นั้น ก็เป็นส่วนหนึ่งในตัวเลือก แต่อย่างที่คุณต้นศกุลได้ชี้แจงว่า อาจเป็นการเพิ่มความเสี่ยงในการพึ่งพา SST มากเกินไป อันนี้อาจเป็นจุดหนึ่งที่น่ามาพิจารณาด้วย อย่างไรก็ตาม คิดว่าการเจริญเติบโตนั้นจะมีมาเรื่อย ๆ แต่จะเป็นเมื่อไหร่ นั้น ก็อาจจะแล้วแต่ความเหมาะสมของโครงการ

- (ข) ธุรกิจของ SST นอกจากที่มีการเก็บเอกสารที่เป็นกระดาษ เห็นว่ามีการกล่าวถึงเอกสารที่เป็นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วย จึงขอเรียนถามว่าปัจจุบันความต้องการส่วนนี้มีการเติบโตขึ้นด้วยหรือไม่ และ SST ในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจด้านนี้ มีการรองรับสิ่งที่จะเกิดขึ้นตรงนี้อย่างไร

ประธานฯ ชี้แจงว่า จริง ๆ แล้ว SST ก็มีการเก็บสินค้าที่เป็นสื่อดิจิทัลที่อยู่ในรูปแบบของเทป ซึ่ง SST ก็มีการให้บริการด้านนี้อยู่แล้ว แต่ไม่ได้เก็บในคลังที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน ส่วนวิธีการเก็บบน Cloud หรือผ่านระบบอินเทอร์เน็ตนั้น ขอตอบในฐานะ SST ว่าความสามารถเราไม่ถึง

- (3) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สอบถามดังนี้

- (ก) มาตรการในทางปฏิบัตินั้น กองทรัสต์ SSTRT ได้ขอให้ SST วางเงินประกันการเช่าล่วงหน้าใช่หรือไม่ อยากให้อธิบายเพิ่มเติม

คุณสมศักดิ์ แต่งประกอบ ตัวแทนจาก SST ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ ชี้แจงว่า เรื่องค่าเช่ากองทรัสต์ SSTRT ได้รับเงินประกันการเช่าจาก SST ในจำนวนร้อยละ 100 เปอร์เซ็นต์ โดยครึ่งหนึ่งเป็นเงินสด ซึ่งเป็นเงินประกันการเช่าสำหรับครึ่งปี และ อีกส่วนหนึ่งเป็นหนังสือค้ำประกันธนาคาร (Letter of Guarantee) โดยถ้า SST ผิดนัดชำระค่าเช่า กองทรัสต์สามารถริบเงินประกันการเช่าได้ทันที เพราะครึ่งหนึ่งเป็นเงินสด เนื่องจากกำหนดชำระค่าเช่าจะจ่ายทุกงวดทุกเดือน ทุก ๆ วันที่ 10 โดยค่าเช่าสำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายนจะจ่ายวันที่ 10 กรกฎาคม ค่าเช่าสำหรับเดือนมิถุนายนถึงเดือนธันวาคมจะจ่ายวันที่ 10 มกราคม ดังนั้นถ้าวันที่ 10 มกราคมหรือวันที่ 10 กรกฎาคม SST ไม่จ่าย กองทรัสต์จะริบเงินประกันดังกล่าวมาจ่ายค่าเช่าที่ค้างชำระ

- (ข) ตอนนี้เรื่องการใช้เอกสาร เป็นที่ทราบว่ามีลดจำนวนการใช้ลง จึงอยากสอบถามทางผู้จัดการกองทรัสต์ว่า กองทรัสต์มีแนวทางในการรองรับเรื่องของ Digital Transformation ที่จะมีผลกระทบกับการเช่าพื้นที่ในการเก็บเอกสารลดลงหรือไม่ อย่างไร หรือมีแนวโน้มอะไรที่มียังทราบ อยากให้ช่วยอธิบาย

ประธานฯ ชี้แจงว่า ผลกระทบ 2-3 ปีที่ผ่านมา ยังไม่ทำให้อัตราการเช่าลดลง เนื่องจากเทคโนโลยีที่ก้าวหน้ามากขึ้น ทำให้เกิดการเก็บข้อมูลมากขึ้น การใช้เอกสารที่เป็นกระดาษจึงเพิ่มขึ้น เท่าที่ดูก็มีการเก็บมาตลอด แต่ทั้งนี้ด้วยความเสี่ยงที่วุ้น ๆ กองทรัสต์รับทราบดีและเป็นหนึ่งในเหตุผลที่ทำให้พยายามหาทรัพย์สินใหม่ซึ่งไม่ได้เป็นทรัพย์สินของ SST มาโดยตลอด และพยายามสังเกตการณ์ผลประกอบการอยู่ตลอด แต่ที่ผ่านมาผลประกอบการยังคงเจริญเติบโตได้ดี

(4) คุณมนชัย อุดมhirัญ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้

(ก) สภาพตลาดการแข่งขันค่าเช่าคลังเอกสาร ไม่ทราบว่ามันขึ้นหรือไม่เมื่อเทียบกับเมื่อ 2-3 ปีที่แล้ว และอนาคตจะเป็นอย่างไร ขอถามในฐานะ SST

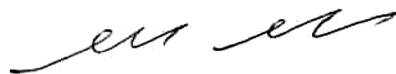
ประธานฯ ชี้แจงว่า SST มีการปรับขึ้นราคาเช่าคลังเอกสารมาโดยตลอดในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา

(ข) เมื่อปรับขึ้นราคาแล้วผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้ประโยชน์ตอบแทนเพิ่มหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า จริง ๆ แล้วราคามีขึ้นมีลง แต่ก็พยายามจะใช้อัตราคงที่ โดยเข้าใจว่าผู้ถือหุ้นประสงค์จะได้รับประโยชน์ตอบแทนที่สม่ำเสมอ

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลาประมาณ 11.45 น.

ขอแสดงความนับถือ




(นายศุภสิทธิ์ สุขะนิรินทร์)

ประธานกรรมการ


บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด


ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย

ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชี


ชื่อ - สกุล	นางสาวชูชาน เอี่ยมวณิชชา	
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่	4306	
ตำแหน่ง	หุ้นส่วนสำนักงาน	
ประวัติการศึกษา	บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) (เกียรตินิยมดี) มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ	
คุณวุฒิทางวิชาชีพ	ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กตต. ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ประกาศนียบัตรทางการสอบบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	
ประสบการณ์การทำงาน	หุ้นส่วนสำนักงาน บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด (ปี 2548 - ปัจจุบัน) ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบอาวุโส บริษัท สำนักงาน เอเอ็มซี จำกัด (ปี 2533 - ปี 2548)	
ชื่อ - สกุล	นายสุชาติ พานิชย์เจริญ	
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่	4475	
ตำแหน่ง	หุ้นส่วนสำนักงาน	
ประวัติการศึกษา	บัญชีมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	
คุณวุฒิทางวิชาชีพ	ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กตต. ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ประกาศนียบัตรทางการสอบบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	
ประสบการณ์การทำงาน	หุ้นส่วนสำนักงาน บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด (ปี 2550 - ปัจจุบัน) หัวหน้าผู้ควบคุมงานสอบบัญชี บริษัท สำนักงาน เอเอ็มซี จำกัด (ปี 2534 - ปี 2547)	

ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชี

ชื่อ - สกุล	นางสาวชื่นตา ชมเมิน	
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่	7570	
ตำแหน่ง	หุ้นส่วนสำนักงาน	
ประวัติการศึกษา	บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์ วิทยาเขต บพิตรพิมุข จักรวรรดิ	
คุณวุฒิทางวิชาชีพ	ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	
ประสบการณ์การทำงาน	หุ้นส่วนสำนักงาน บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด (ปี 2549 - ปัจจุบัน) หัวหน้าผู้ควบคุมงานสอบบัญชี บริษัท สำนักงาน เอเอ็มซี จำกัด (ปี 2544 - ปี 2547)	

ชื่อ - สกุล	นางสาววันดี เอี่ยมวณิชชา	
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่	8210	
ตำแหน่ง	หุ้นส่วนสำนักงาน	
ประวัติการศึกษา	บัญชีมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	
คุณวุฒิทางวิชาชีพ	ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	
ประสบการณ์การทำงาน	หุ้นส่วนสำนักงาน บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด (ปี 2549 - ปัจจุบัน) หัวหน้าผู้ควบคุมงานสอบบัญชี บริษัท สำนักงาน เอเอ็มซี จำกัด (ปี 2541 - ปี 2546)	

ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชี

ชื่อ - สกุล	นายเกียรติศักดิ์ วาณิชยานนท์	
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่	9922	
ตำแหน่ง	หุ้นส่วนสำนักงาน	
ประวัติการศึกษา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (สถิติประยุกต์) วิชาเอก วิทยาการประกันภัยและการบริหารความเสี่ยง สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาอินเทอร์เน็ต และเทคโนโลยีพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ บริหารธุรกิจ สาขาวิชาการบัญชี และสาขาวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	
คุณวุฒิทางวิชาชีพ	ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	
ประสบการณ์การทำงาน	หุ้นส่วนสำนักงาน บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด (ปัจจุบัน) หุ้นส่วนสำนักงาน บริษัท เควี จำกัด (2555 - 2558) ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบบัญชี บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด (ปี 2547 - ปี 2555)	

**หลักเกณฑ์การให้สิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ส่งข้อซักถาม
การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2563
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย**

วัตถุประสงค์

ตามที่ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (“กองทรัสต์”) จัดส่งข้อมูลการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ โดยกองทรัสต์เปิดช่องทางให้ผู้ถือหุ้นส่งข้อซักถามเกี่ยวกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีขั้นตอนและวิธีการพิจารณาที่ชัดเจนและโปร่งใส ซึ่งจะช่วยกลั่นกรองระเบียบวาระที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์อย่างแท้จริง ดังมีหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ส่งข้อซักถาม ดังนี้

นิยาม

กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย
บริษัท	หมายถึง	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์
คณะกรรมการบริษัท	หมายถึง	คณะกรรมการบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ข้อซักถาม	หมายถึง	ข้อซักถามเกี่ยวกับวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย หรือเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติการส่งข้อซักถาม

1. คุณสมบัติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่สามารถส่งข้อซักถาม

เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Record Date) ในวันที่ 17 มีนาคม 2563

2. การส่งข้อซักถาม

2.1 ขั้นตอนการส่งข้อซักถาม

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อ 1 ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องแจ้งชื่อ-นามสกุล ที่อยู่ และเบอร์ติดต่อกลับ หรือ e-mail (ถ้ามี) และส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องภายในเวลาที่กำหนด

2.2 ข้อซักถามที่ขอสงวนสิทธิ์ไม่ในการตอบคำถามมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ข้อซักถามที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในการดำเนินการของกองทรัสต์
- (2) ข้อซักถามที่เป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบุคคลใดบุคคลหนึ่ง ซึ่งไม่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์อย่างชัดเจน
- (3) ข้อซักถามที่เสนอมีข้อมูลไม่ครบถ้วนและไม่ถูกต้อง

2.3 การส่งเอกสาร

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อ 1 ต้องจัดส่งข้อซักถามกลับทางของจดหมายธุรกิจตอบรับ หรือตามที่อยู่ ดังนี้

ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ

เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

หรือแจ้งข้อซักถามผ่านเว็บไซต์ www.sstrm.co.th หรือ Email Address ของผู้จัดการกองทรัสต์ info@sstrm.co.th

หากท่านมีข้อสงสัยประการใด สามารถติดต่อสอบถามได้ที่ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด โทร. 02-318-5514-5

ระยะเวลาในการยื่นเรื่อง

ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 – 21 เมษายน 2563 ทั้งนี้ บริษัทจะถือวันที่ตามตราประทับไปรษณีย์บนหน้าซองเป็นสำคัญ

2.4 ขั้นตอนการพิจารณา

ผู้จัดการกองทรัสต์จะรวบรวมข้อซักถามตามผู้ถือหุ้นทรัสต์เสนอ และขอสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาเฉพาะคำขอที่กรอกข้อความครบถ้วนถูกต้องและเป็นเรื่อง que ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไม่ขัดต่อกฎหมายและระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

