

หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ครั้งที่ 1/2565

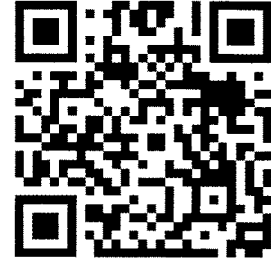
วันจันทร์ที่ 25 กรกฎาคม 2565 เวลา 14.00 น.
ณ ห้องบอลรูม 2 ชั้น 3 โรงแรมดิเอ็มเมอรัลด์
99/1 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

ที่ 019/2565

วันที่ 4 กรกฎาคม 2565

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย ครั้งที่ 1/2565

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย



หนังสือเชิญประชุมบนเว็บไซต์บริษัท

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
 2. สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 3. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิ ตามสมมติฐานและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์
 4. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 5. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 6. แบบรายงานการเพิ่มทุน
 7. รายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์
 8. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
 9. คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 10. แผนที่สถานที่จัดประชุม
 11. หนังสือมอบฉันทะ
 12. มาตรการและข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย ครั้งที่ 1/2565 ภายใต้การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และแบบคัดกรองโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
 13. ขອງจดหมายธุรกิจตอบรับ

ด้วย บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SSTRT”) เห็นสมควรให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัลด์ เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400 ตามแผนที่สถานที่จัดประชุม ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 10** โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเวลา 13.00 น. จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าว เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

เงื่อนไขในการนำเสนอวาระเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 มีรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน

โดยสำหรับวาระที่ 1 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และสำหรับวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับแหล่งเงินทุนที่มาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

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

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ SSTRT ในการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และไปจัดจำหน่ายประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัพย์สินเพิ่มเติมที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะลงทุนในครั้งนี้ประกอบด้วย (“**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1**”)

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

คลังเอกสารในโครงการทรัสต์ประเทศไทย

กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสาร จำนวน 4 หลัง ได้แก่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36 พื้นี่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร, อาคาร

คลังเอกสารหมายเลข 37 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร, อาคารคลังเอกสารหมายเลข 38 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 39 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ("**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**") หรือ "SST") เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังเอกสารดังกล่าว

หมายเหตุ:

- (1) ภายหลังจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าแก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์ศรีไทย และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์ศรีไทย มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTR ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยคราวละ 3 ปี
- (2) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนไขและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ

โดยรายละเอียดเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** และให้ถือเอารายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTR เป็นรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รายการใดรายการหนึ่งโดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTR และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTR เป็นสำคัญ

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท โนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (รวมเรียกว่า "**ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**") ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("**สำนักงาน ก.ล.ต.**") เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายว่า ราคาประเมินตามวิธีคิดลดจากรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าลงทุนของ

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เนื่องจากโดยสภาพของทรัพย์สินมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ใช้สอย อาคารคลัง เอกสาร (ตารางเมตร)	ความจุกล่อง (กล่อง)	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)	
				บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์ เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
คลังเอกสารใน โครงการทรัพย์สินไทย กรรมสิทธิ์ในอาคารคลัง เอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39 จำนวน 4 หลัง รวมถึงทรัพย์สินที่ เกี่ยวข้อง ได้แก่ งาน ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางจาก อำเภอ พระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ	4-1-68.9	7,000	460,440	209,400,000	203,000,000
รวม	4-1-68.9	7,000	460,440	209,400,000	203,000,000

- 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)

รายละเอียดของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

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

1 นี้) ซึ่งราคาที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 203,000,000 บาท (สองร้อยสามล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 6.40

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการเข้าลงทุนและความเหมาะสมของมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการพัฒนาและบริหารจากผู้ที่มีประสบการณ์ และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดจำหน่ายประโยชน์ รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า

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

ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมาจากเงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยรายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ดังกล่าวข้างต้นจะได้เสนอต่อไปในวาระที่ 2

อนึ่ง ภายหลังจากที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก SST แล้วเสร็จ กองทรัสต์ SSTRT จะจัดจำหน่ายประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ SST เพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร มีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยคราวละ 3 ปี

การลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

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

(3) ทริสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ

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

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก SST รวมถึงเมื่อกองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้วเสร็จ การที่กองทรัสต์ SSTRT จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ SST เพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร มีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยยี่สิบสามปี นั้น โดยที่ SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ดังนั้น SST จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก SST รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าแก่ SST ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 29.37 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,263.21 ล้านบาท) กล่าวคือ มูลค่าของเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในจำนวนไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 15.04 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST ตลอดระยะเวลาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นระยะเวลาเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 181,000,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาท) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 14.33 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ที่ สร. 26/2555”)

ในการนี้ บริษัทจึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทริสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้

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

3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

4) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางรายการ และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ SSTRT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางรายการดังกล่าวตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละรายการ ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลดทุนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ที่คาดว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นต้น

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

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

อำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ SSTRT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT มีการเติบโตและมั่นคงเพิ่มขึ้น รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า อันจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

นอกจากนี้ ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ SSTRT จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วมีความเห็นเกี่ยวกับการเข้าลงทุนและความสมเหตุสมผลของมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการพัฒนาและบริหารจากผู้ที่มีประสบการณ์ และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า อีกทั้ง รายการดังกล่าวยังเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์ที่มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว บริษัทจะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ได้แก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 (Record Date) วันที่ 29 มิถุนายน 2565) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 8**

ทั้งนี้ SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก SST รวมถึงเมื่อกองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้วเสร็จ การที่กองทรัสต์ SSTRT จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ SST เพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยคราวละ 3 ปี จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 4** และได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ **สิ่งที่ส่งมาด้วย 5** เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 1 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ในกรณีที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

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

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในราคารวมไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุน

ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมาจากเงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยบริษัทเห็นควรให้มีการใช้เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT จำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ 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) โดยให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นจำนวนเงินทุนที่จะเพิ่ม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 โดยมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนเพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เพื่อให้กองทรัสต์ SSTRT มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้น อันจะส่งผลให้มีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ประกอบของกองทรัสต์ SSTRT มีการเติบโตและมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งการที่กองทรัสต์ SSTRT มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้นจะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีขนาดที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน และบริษัทคาดว่าอาจจะทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

ในการนี้ บริษัทจึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ SSTRT จำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย ซึ่งเมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ในปัจจุบันจำนวน 156,250,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านสองแสนห้าหมื่น) หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 192,780,000 (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนแปดหมื่น) หน่วย รวมถึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างยุติธรรมของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจ

(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

รายละเอียดแบบรายงานการเพิ่มทุนปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 เพื่อประกอบการพิจารณา

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ด้วยกองทรัสต์ 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

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT เข้าข่ายเป็นการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 และวาระที่ 3 ในกรณีที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 และวาระที่ 3 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 2 ข้างต้น วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพื่อเสนอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณาจะเป็นไปดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ) Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยหนึ่งครั้ง หรือเกินกว่าสิทธิตามที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิตามที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิตามที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิตามที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

โดยบริษัทสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิตามที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร 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 นับแต่วันเปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัทจึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยหนึ่งครั้ง และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่ง

ประเทศไทย โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติ ตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม

(2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัด เพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรร หน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรรกรณีผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ การจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่ นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้น ทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่ใช้สัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับ เกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร ทั้งนี้ รายชื่อประเทศของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่กองทรัสต์อาจ พิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

(3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยหนึ่งครั้ง และดำเนินการในการ ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(4) เจรจาดำเนินการ เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการ เสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพื่อ ดำเนินการดังกล่าว

(5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และ เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้า จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการ อื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ

(6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการ ดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยให้แก่

เพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ของกองทรัสต์ SSTRT การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีที่ไมกระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรร หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการ ตามที่เสนอข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว บริษัทจะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 3 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

สืบเนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ (“กองทุนรวม SSTRSS”) ในปี 2560 โดยกองทรัสต์ได้ทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTRSS ระหว่าง กองทุนรวม SSTRSS และ กองทรัสต์ SSTRT ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560 สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง กองทุนรวม SSTRSS กับ SST และ กองทรัสต์ SSTRT ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560 เพื่อการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTRSS ทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวม SSTRSS ได้รับตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง SST และ กองทุนรวม SSTRSS ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 (“สัญญาตกลงกระทำการ”) อันเป็นผลให้กองทรัสต์ SSTRT เข้าเป็น คู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการแทนกองทุนรวม SSTRSS ซึ่งสัญญาตกลงกระทำการมีข้อกำหนดว่าด้วยการถือ

หน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่กำหนดจำนวนหน่วยลงทุนที่ SST และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ SST สามารถถือครองได้สูงสุด (กล่าวคือ ไม่เกินร้อยละ 33 (สามสิบสาม) ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดของกองทุนรวม) ซึ่งจำนวนดังกล่าวเป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน.36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 16/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 4 มีนาคม 2564) ที่กำหนดไว้ว่า หน่วยลงทุนที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะถือได้ในแต่ละกองทุนรวม ต้องไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เว้นแต่กรณีตามที่ยกเว้นไว้ในประกาศดังกล่าว

ในการนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถือครองหน่วยทรัสต์ที่กำหนดในประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บังคับใช้ในปัจจุบัน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ SSTRT อีกทั้ง เพื่อให้ข้อสัญญาว่าด้วยการถือหน่วยลงทุนในสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวมีความชัดเจนและสอดคล้องกับข้อเท็จจริงในปัจจุบันของกองทุนทรัสต์ SSTRT ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทุนทรัสต์ในเรื่องการถือหน่วยลงทุน โดยมีรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทุนทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

อนึ่ง การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง SST และกองทุนทรัสต์ดังกล่าวเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทุนทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์ เนื่องจาก SST ซึ่งเป็นผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทุนทรัสต์ซึ่งเป็นธุรกรรมระหว่างกองทุนทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์ข้างต้นนั้น มิใช่รายการที่มีค่าตอบแทน ทำให้ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการสำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทุนทรัสต์ข้างต้นได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทุนทรัสต์เห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนทรัสต์ที่สำคัญ ดังนั้นผู้จัดการกองทุนทรัสต์จึงเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทุนทรัสต์ดังกล่าวควรที่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ขนาดรายการสูงสุดตามประกาศที่ สร. 26/2555 และข้อ 12.2.3. ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทุนทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทุนทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

ทั้งนี้ เนื่องจากธุรกรรมระหว่างกองทุนทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์ข้างต้นเป็นรายการที่ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการเพื่อให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำไปประเมินและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของมูลค่าของรายการได้ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จึงได้หารือไปยังสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อขอคำแนะนำและแนวทางในการปฏิบัติในกรณีที่กองทุนทรัสต์จะเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทุนทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์ที่ไม่มีขนาดรายการ และ

ได้รับแจ้งจากสำนักงาน ก.ล.ต. ว่ากองทุนทรัสต์สามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้อนุมัติทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

ความเห็นของผู้จัดการกองทุนทรัสต์

ผู้จัดการกองทุนทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้อนุมัติทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทุนทรัสต์ ซึ่งเป็นธุรกรรมระหว่างกองทุนทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์ เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวเป็นการแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถือครองหน่วยทรัสต์ที่กำหนดในประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บังคับใช้ในปัจจุบัน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ SSTRT อีกทั้ง เพื่อให้ข้อสัญญาว่าด้วยการถือหน่วยลงทุนในสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวมีความชัดเจนและสอดคล้องกับข้อเท็จจริงในปัจจุบันของกองทุนทรัสต์ SSTRT นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์เห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนทรัสต์ในฐานะคู่สัญญามีสิทธิด้อยลงในเรื่องของการที่ SST ยังคงจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่มีอยู่กับกองทุนทรัสต์ในเรื่องการถือหน่วยทรัสต์ในกองทุนทรัสต์ตลอดระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับจากวันที่ SST และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ SST ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม SSTSS (Lock up period)

การลงมติ

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทุนทรัสต์ซึ่งเป็นธุรกรรมระหว่างกองทุนทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์นั้น มิใช่รายการที่มีคำตอบแทน ทำให้ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการสำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทุนทรัสต์ข้างต้นได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนทรัสต์ที่สำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทุนทรัสต์ดังกล่าวควรที่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้อนุมัติทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ขนาดรายการสูงสุดตามประกาศ ที่ สร. 26/2555 และข้อ 12.2.3. ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทุนทรัสต์ SSTRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้อนุมัติทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้อนุมัติทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้อนุมัติทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ได้แก่ ผู้อนุมัติทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องข้อสัญญาว่าด้วยการถือหน่วยลงทุนในสัญญาตกลงกระทำการ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้อนุมัติทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้อนุมัติทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้อนุมัติทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 (Record Date) วันที่ 29 มิถุนายน 2565) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้อนุมัติทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 8**

ทั้งนี้ SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการ

กองทรัสต์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง SST และกองทรัสต์ จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้โดยพร้อมเพรียงกัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงทะเบียนเข้าประชุมตั้งแต่วันที่ 13.00 น. อนึ่ง หากผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อย โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธร จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของผู้จัดการกองทรัสต์ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ก็ได้

สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วมประชุม จะต้องนำเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนในการเข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว และส่งมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนเข้าร่วมประชุม

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์ใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะล่วงหน้าตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 (พร้อมติดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาท) พร้อมเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ใส่ซองจดหมายธุรกิจตอบรับ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 13 หรือจัดส่งถึง “ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย” เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250 ภายในวันที่ 21 กรกฎาคม 2565 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนเริ่มการประชุม

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน กรุณาศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว หากท่านมีข้อสงสัย หรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด โทร. 02-318-5514-5 ในวันและเวลาทำการ

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังคงมีการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่อง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการกำหนดมาตรการ และข้อปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยมาตรการและข้อปฏิบัติดังกล่าวได้กำหนดขึ้นเพื่อให้สอดคล้องและเป็นไปตามมาตรการที่รัฐบาลกำหนด รวมทั้งขอให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ทุกท่านกรอกแบบคัดกรองโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และนำส่งให้แก่เจ้าหน้าที่ของบริษัท ก่อนเข้าประชุม โดยมีรายละเอียดตามที่ระบุใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 12 และบริษัทขอเรียนให้ทราบว่า ในการดำเนินการให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง อาจทำให้จำนวนที่นั่งในสถานที่จัดประชุมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และในกรณีที่ที่นั่งที่ได้จัดเตรียมไว้สำหรับท่านผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในสถานที่จัดประชุมมีไม่เพียงพอ บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาดำเนินการให้ท่านผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่มาลงทะเบียนในลำดับหลังเข้ารับฟังการประชุมจากพื้นที่อื่นในบริเวณใกล้เคียง ตามที่บริษัทได้จัดเตรียมไว้ให้ (ถ้ามี) หรือบริษัทฯ อาจมีความจำเป็นต้องขอความร่วมมือให้ท่านผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวมอบฉันทะให้ทรัสต์แทนการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง โดยเจ้าหน้าที่ของบริษัทจะอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับเอกสารให้แก่ท่าน (หนังสือมอบฉันทะที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 11) ทั้งนี้ การปฏิบัติตามมาตรการ และข้อปฏิบัติดังกล่าว อาจก่อให้เกิดความล่าช้าและความไม่สะดวกต่อผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ทุกท่าน บริษัทฯ ต้องขออภัยในความไม่สะดวกมา ณ โอกาสนี้

นอกจากนี้ สืบเนื่องจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแก้ไขวัน เวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 รวมทั้งพิจารณาสถานที่จัดประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ซึ่งจะดำเนินการจัดให้มีมาตรการที่เหมาะสม เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานด้านสาธารณสุขของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข หรือหลักเกณฑ์อื่นใดที่ภาครัฐกำหนดในการป้องกันความเสี่ยงและเพื่อความปลอดภัยของผู้เข้าร่วมประชุมหรือพิจารณาจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ มาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย หรือดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีอื่นใด ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ได้ตามที่เห็นสมควร

ขอแสดงความนับถือ



(นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SSTRT”) มีความประสงค์จะระดมทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ของที่ดิน และอาคารคลังเอกสารที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น และกรรมสิทธิ์ของงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินและอาคารคลังเอกสารดังกล่าว (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) ซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้เป็นทรัพย์สินของบริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “SST”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ คลังเอกสารในโครงการทรัพย์สินไทย ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งประกอบด้วย

- (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา
- (2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสาร จำนวน 4 หลัง ได้แก่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร อาคารคลังเอกสารหมายเลข 37 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร อาคารคลังเอกสารหมายเลข 38 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 39 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงส่วนควบของอาคารดังกล่าว และ
- (3) กรรมสิทธิ์ของงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินและอาคารคลังเอกสารดังกล่าว

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการพัฒนาและบริหารจากผู้ที่มีประสบการณ์และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ และทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า ดังนั้น บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) มีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ จะสามารถสร้างรายได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

ภายหลังจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าแก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินไทย และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์สินไทย มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยคราวละ 3 ปี โดยกองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ลำดับ ที่	โครงการ	คลังเอกสาร หมายเลข	พื้นที่อาคาร คลังเอกสาร (ตร.ม.)	งานระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์	โฉนดที่ดิน เลขที่	พื้นที่ดิน (ไร่ - งาน - ตร.ว.)	ที่ตั้ง	อายุอาคาร ประมาณ (ปี) (ณ วันที่ 1 ม.ค. 2565)	รูปแบบการลงทุน
1	คลังเอกสาร ในโครงการ ทรัพย์สินไทย	36	1,750	งานระบบสาธารณูปโภคและ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้ง และใช้งานอยู่ในที่ดินและ อาคารคลังเอกสารดังกล่าว	261431 ¹	4 - 1 - 68.9	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	29	กรรมสิทธิ์
2		37	1,750					29	
3		38	1,750					29	
4		39	1,750					29	
รวม			7,000			4 - 1 - 68.9			

หมายเหตุ:

- บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 3699 และที่ดินโฉนดเลขที่ 17182 ซึ่งเป็นที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนไขเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ

2. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 1 ของเอกสารฉบับนี้ โดยกองทรัสต์ SSTRT จะพิจารณาลงทุนในราคารวมไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ทั้งนี้ มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เปรียบเทียบกับราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยบริษัท ไนต์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“Knight Frank”) และบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“Nexus”) (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1		มูลค่าที่จะลงทุน (บาท)	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)			อัตราส่วนความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่จะลงทุนกับราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)
			ประเมินโดย Knight Frank ¹	ประเมินโดย Nexus ²	ราคาประเมินต่ำสุด	
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	ไม่เกิน 190,000,000	209,400,000	203,000,000	203,000,000	6.40
2	คลังเอกสารหมายเลข 37					
3	คลังเอกสารหมายเลข 38					
4	คลังเอกสารหมายเลข 39					

หมายเหตุ:

- ข้อมูลตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย Knight Frank ลงวันที่ 18 เมษายน 2565 (มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)
- ข้อมูลตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย Nexus ลงวันที่ 18 เมษายน 2565 (มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

3. ข้อมูลผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

รายการ (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2562	2563	2564
รายได้ค่าเช่าและบริการ	33.64	31.78	33.18
ค่าใช้จ่ายรวม	(14.24)	(12.33)	(12.27)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม ราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	19.41	19.45	20.91

4. ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

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

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

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

5. สรุปข้อมูลทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน

กองทรัสต์มีทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ (1) ทรัพย์สินหลักในโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สเตจ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สเตจ (“กองทุนรวม SSTSS”) ในการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS เพื่อจัดตั้งกองทรัสต์ SSTRT ในปี 2560 และ (2) ทรัพย์สินหลักในโครงการทรัพย์สินไทย (9 คลังเอกสาร) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“กองทุนรวม SSTPF”) ในการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ SSTRT ในปี 2562 โดยกองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวออกให้เช่าแก่ SST เพื่อดำเนินกิจการคลังเอกสาร ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียดทรัพย์สินได้ดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	อาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	โฉนดที่ดินเลขที่	พื้นที่ดิน (ไร่ - งาน - ตร.ว.)	ที่ตั้ง	รูปแบบการเข้าลงทุน
1	โครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สเตจ	คลังเอกสารหมายเลข 31	1,875	งานระบบสาธารณูปโภคและ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้ง และใช้งานอยู่ในที่ดินและอาคาร คลังเอกสารดังกล่าว	254934	1-0-72.4	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์
2		คลังเอกสารหมายเลข 47	2,894		17188	3-0-14		
3		คลังสินค้าและ คลังเอกสารหมายเลข 48	1,894		17186	0-2-96		
4		คลังเอกสารหมายเลข 49	1,169		17184	0-3-70		
5		คลังเอกสารหมายเลข 52	1,445					
6	โครงการทรัพย์สินไทย (9 คลังเอกสาร)	คลังเอกสารหมายเลข 26	1,100	งานระบบสาธารณูปโภคและ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้ง และใช้งานอยู่ในที่ดินและอาคาร คลังเอกสารดังกล่าว	17177	5-1-64	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์
7		คลังเอกสารหมายเลข 27	1,863					
8		คลังเอกสารหมายเลข 28	1,875					
9		คลังเอกสารหมายเลข 29	1,875		17189	2-1-69		
10		คลังเอกสารหมายเลข 30	1,875					
11		คลังเอกสารหมายเลข 45	1,557					
12		คลังเอกสารหมายเลข 46	2,305		17185	1-3-32		
13		คลังเอกสารหมายเลข 50	1,445					
14		คลังเอกสารหมายเลข 51	1,445					
รวม			24,617			15-2-17.4		

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ VL/ps/R0076/2022

วันที่ 25 เมษายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24

ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) ได้แก่ ที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ซอย สุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ในตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้น โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ รายงานนี้สามารถเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



นายสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล



Knight Frank
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

กรรมการบริหาร - หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร

เลขที่อ้างอิง	R0076/2022																								
วัตถุประสงค์ของรายงาน	ให้ทราบมูลค่าตลาด (Market Value for the Existing Use) ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ตามสภาพปัจจุบันและไม่มีภาระผูกพันของทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ																								
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ทะเบียนบ้านเลขที่ 115 หมู่ 6 ตัดถนนภายในโครงการ แยกจากซอยสุขสวัสดิ์ 76 ระยะทางประมาณ 200 เมตร ในตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ																								
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร)																								
ที่ดิน	ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 4 ไร่ 1 งาน 68.90 ตารางวา (1,768.90 ตารางวา หรือ 4.42225 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างตัดถนนภายในโครงการรวม 2 ด้าน ด้านละประมาณ 100.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกันด้านหน้า																								
อาคารสิ่งปลูกสร้างพร้อมอุปกรณ์รับฝากเอกสาร	ประกอบด้วย อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 อาคาร อายุอาคารประมาณ 29 ปี สภาพอาคารอยู่ในระดับพอใช้ มีรายละเอียดดังนี้:- <table border="1"><thead><tr><th>ลำดับที่</th><th>อาคาร</th><th>ขนาดอาคาร (ม. x ม.)</th><th>พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>คลังสินค้าหมายเลข 36</td><td>25.00 x 70.00</td><td>1,750.00</td></tr><tr><td>2</td><td>คลังสินค้าหมายเลข 37</td><td>25.00 x 70.00</td><td>1,750.00</td></tr><tr><td>3</td><td>คลังสินค้าหมายเลข 38</td><td>25.00 x 70.00</td><td>1,750.00</td></tr><tr><td>4</td><td>คลังสินค้าหมายเลข 39</td><td>25.00 x 70.00</td><td>1,750.00</td></tr><tr><td colspan="3">รวม</td><td>7,000.00</td></tr></tbody></table>	ลำดับที่	อาคาร	ขนาดอาคาร (ม. x ม.)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	1	คลังสินค้าหมายเลข 36	25.00 x 70.00	1,750.00	2	คลังสินค้าหมายเลข 37	25.00 x 70.00	1,750.00	3	คลังสินค้าหมายเลข 38	25.00 x 70.00	1,750.00	4	คลังสินค้าหมายเลข 39	25.00 x 70.00	1,750.00	รวม			7,000.00
ลำดับที่	อาคาร	ขนาดอาคาร (ม. x ม.)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)																						
1	คลังสินค้าหมายเลข 36	25.00 x 70.00	1,750.00																						
2	คลังสินค้าหมายเลข 37	25.00 x 70.00	1,750.00																						
3	คลังสินค้าหมายเลข 38	25.00 x 70.00	1,750.00																						
4	คลังสินค้าหมายเลข 39	25.00 x 70.00	1,750.00																						
รวม			7,000.00																						

	<p><u>อุปกรณ์และระบบจัดเก็บเอกสาร</u></p> <p>ประกอบด้วย อุปกรณ์ชั้นเหล็ก สูง 2 ชั้น และ 3 ชั้น โดยแบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น สำหรับคลังหมายเลข 36 และ 3 ชั้น สำหรับคลังหมายเลข 37-39 พร้อมระบบป้องกัน อัคคีภัยและลิฟท์ขนส่ง (ดูรายละเอียดในรายงาน)</p> <ul style="list-style-type: none">• ร่างเงื่อนไขสัญญาเช่าโดยสรุป บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้รับแจ้งจาก บริษัท ทรัพย์ศรีไทยจำกัด (มหาชน) ให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีกำหนดระยะเวลา 10 ปี ซึ่งคาดว่าจะเริ่มต้นการเช่าวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ฉบับร่าง (ดูรายละเอียดในรายงาน)
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
ข้อกำหนด/ กฎหมายเกี่ยวข้อง	<p><u>ผังเมือง</u></p> <p>ผังเมืองตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีม่วง” (บริเวณหมายเลข อ.1-4) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556</p> <p><u>ข้อจำกัดทางด้านอื่นๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none">- กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2550- กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
สาธารณูปโภค ใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
โครงการพัฒนา ของรัฐ	<ul style="list-style-type: none">• โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ• โครงการทางด่วน “พระราม 3-ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอก”

เอกสารสิทธิ์

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์		
			ไร่	งาน	ตารางวา
261431	269	9362	4	1	68.90

สิทธิในที่ดิน : ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold)
 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ทริพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
 ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ : ไม่มี

**การใช้ประโยชน์สูงสุด
ของที่ดิน**

เพื่อการอุตสาหกรรมและคลังเอกสาร (ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน)

วิธีการประเมินมูลค่า

วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)

วันที่ประเมินมูลค่า

18 เมษายน 2565

**มูลค่าตลาด
(Market Value)**

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินพร้อมอุปกรณ์รับฝากห้องเอกสาร ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies)	
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 18 เมษายน พ.ศ. 2565 (วันที่ประเมินมูลค่า)	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 (วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน)
208,000,000 (สองร้อยแปดล้านบาทถ้วน)	209,400,000 (สองร้อยเก้าล้านบาทสี่แสนบาทถ้วน)

**การวิเคราะห์
มูลค่าสุดท้าย**

ที่ดิน : ตารางวาละ 27,000.- บาท

อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ :

- ต้นทุนทดแทนใหม่ รวม 73,500,000.- บาท
- ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวม 22,050,000.- บาท

อุปกรณ์รับฝากเอกสาร :

- ต้นทุนทดแทนใหม่ รวม 36,960,000.- บาท
- ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวม 23,688,000.- บาท

19 เมษายน 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณ์ ทาวเวอร์ ชั้น 9,24
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต
ตั้งอยู่ในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2

เรียน บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value)
ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต
(คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) ตั้งอยู่ในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 เลขที่ 115 หมู่ที่ 6
ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก
อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 1 มีนาคม 2565

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น
ให้แก่ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงาน
การประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าจะเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้
ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,000 ตารางเมตร จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานภายในคลังเอกสารรวมประมาณ 460,440 กล่อง มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (1,768.9 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มีมูลค่าเท่ากับ

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน (ณ วันที่ประเมิน 18 เมษายน 2565)	204,000,000 (สองร้อยสี่ล้านบาทถ้วน)
---	--

มูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565)	203,000,000 (สองร้อยสามล้านบาทถ้วน)
---	--

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วย การแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ลูกค้า:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย
ทรัพย์สินที่ประเมิน:	ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39)
ที่ตั้งทรัพย์สิน:	ตั้งอยู่ในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ตัดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้า ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า:	การประเมินมูลค่าในครั้งนี้เป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า:	การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” (Market Value) สำหรับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน
รายละเอียดทรัพย์สิน:	ทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

รายละเอียดที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ ขนาดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา (1,768.9 ตารางวา) โดยมีรายละเอียดดังนี้

คลังเอกสาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
คลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)		
คลังเอกสารหมายเลข 36 - 39	261431	4-1-68.9
รวมเนื้อที่ดิน		4-1-68.9

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังเอกสาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อายุอาคาร (ปี)	จำนวนความจุที่รับได้สูงสุด (กล่อง)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)				
1	คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750	29	93,600
2	คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750	29	122,280
3	คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750	29	122,280
4	คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750	29	122,280
รวม		7,000		460,440

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน:

ปัจจุบันเป็นคลังสินค้าให้บริการจัดเก็บเอกสาร และข้อมูลธุรกิจที่สำคัญ บริหารงานโดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดเอกสารสิทธิ:

คลังเอกสาร	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)				
คลังเอกสารหมายเลข 36 - 39	261431	269	9362	4-1-68.9
รวมเนื้อที่ดิน				4-1-68.9

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ระวาง: 5136 III 6404 - 12

สิทธิตามกฎหมาย: กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

สภาพทางเข้า-ออก:

ตามกฎหมาย:

ถนนสุขสวัสดิ์ เป็นทางสาธารณประโยชน์

ซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นทางส่วนบุคคล สามารถอธิบายเป็น 2 ส่วนดังนี้

- จากการตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขา พระประแดง พบว่าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (บางส่วน) ไม่ได้จดทะเบียน ให้กับทรัพย์สินและแปลงอื่นๆ แต่จากการตรวจสอบพบว่าสภาพซอยดังกล่าวมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคของรัฐ ได้แก่ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ประกอบกับทางดังกล่าวเป็นทางที่ใช้เข้า - ออกอย่างเปิดเผยมาเป็นระยะเวลาต่อเนื่อง นานเกินกว่า 10 ปี โดยไม่มีการปิดกั้น จากสมมติฐานข้างต้นทางบริษัทฯ เชื่อว่าเป็นทางที่สามารถใช้ในการเข้า-ออกได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด
- บริเวณด้านหน้าโครงการที่ตั้งทรัพย์สิน (ซอยสุขสวัสดิ์ 76) โฉนดที่ดิน เลขที่ 17179 และ 34735 เลขที่ดิน 6 และ 179 ตามลำดับ ถือกรรมสิทธิ์ โดยนายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ปัจจุบันได้จดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภค อื่นๆ ให้กับทรัพย์สิน ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ซึ่งเป็นถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2

ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า เป็นทางส่วนบุคคล ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ตำบล และอำเภอเดียวกันมีสภาพเป็นทางส่วนบุคคล ถือครองโดย บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถใช้ทางเข้า-ออกได้ แต่อย่างไรก็ตามเมื่อมีการซื้อขายเปลี่ยนมือควรจดทะเบียน

ทางกายภาพ:

ถนนสายหลัก: ถนนสุขสวัสดิ์ สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 24 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32 เมตร (ขนาด 8 ช่องจราจร พร้อมเกาะกลาง)

ถนนสายรอง: ซอยสุขสวัสดิ์ 76 สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน: ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า สภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้างประมาณ 6-8 เมตร (ขนาด 2 ช่องจราจร)

การตรวจสอบการเวนคืน:

ณ วันที่สำรวจ บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืนของทางราชการ

การตรวจสอบยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง:	จากการตรวจสอบจากแผ่นระวางรูปแผนที่ และโฉนดแปลงคงเหลือ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง พบว่าตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินถูกต้อง
สาธารณูปโภค:	บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ได้แก่ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ข้อจำกัดกฎหมายผังเมือง:	<p>บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินปัจจุบันตั้งอยู่ในเขตกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 กำหนดให้ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ สีม่วง หมายเลข อ.1-4 เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า</p> <p>หมายเหตุ ปัจจุบันกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 ได้หมดอายุบังคับใช้ลง แต่ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ความว่าบรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518</p>
กฎหมายควบคุมอาคาร:	<p>บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี 2522 และจากการตรวจสอบพบว่ามีกฎหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะ ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอ บางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 - เทศบัญญัติเทศบาลเมืองลัดหลวง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองลัดหลวง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2551 กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 <p>(ดูรายละเอียดหัวข้อ 3.2 กฎหมายควบคุมอาคารประกอบ)</p>

โครงการพัฒนาของรัฐ: ณ วันที่สำรวจ พบว่ามีโครงการการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้ง
 ทรัพย์สิน ได้แก่

- โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ
 (วงแหวนกาญจนาภิเษก)
- โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบ
 นอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก

(ดูรายละเอียดหัวข้อ 3.5 โครงการพัฒนาของรัฐประกอบ)

ราคาประเมินของทางราชการ: บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้ถูกกำหนดราคาประเมินทุน
 ทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลง ตารางวาละ 22,000 และราคาประเมินทุนทรัพย์
 สิ่งปลูกสร้างคลังสินค้า ตารางเมตรละ 3,350 บาท (ดูรายละเอียดหัวข้อ
 2.3.2 ราคาประเมินทางราชการประกอบ)

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: ทางบริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income
 Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และพิจารณาใช้วิธี
 คิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ โดยสรุป
 มูลค่าตลาด ในแต่ละวิธีดังต่อไปนี้

	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	204,000,000 บาท	96,000,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่ กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน	203,000,000 บาท	

สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน:

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้สรุปเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) มีมูลค่าเท่ากับ

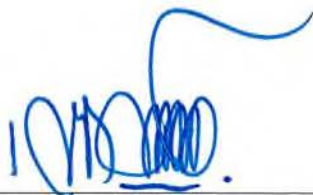
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน
(ณ วันที่ประเมิน 18 เมษายน 2565) 204,000,000
(สองร้อยสี่ล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินเมื่อวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน
(ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565) 203,000,000
(สองร้อยสามล้านบาทถ้วน)

วันที่สำรวจทรัพย์สิน: 4 มีนาคม 2565

วันที่ประเมินมูลค่า: 18 เมษายน 2565

วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน: 1 ธันวาคม 2565



นายเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒม.075



นายวิติ กิตติสุบรรณ
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.652 / ผู้สำรวจ

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานและ
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565
ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์พีซีไทย

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้
จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

(ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“กองทรัสต์”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ประกอบด้วย ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์ ยังไม่ได้เข้าลงทุน ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อที่ 4 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อที่ 3

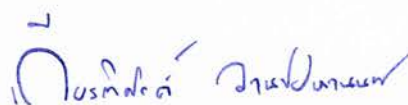
แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตามผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่น ๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

A.

SP Audit Co., Ltd.

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน ซึ่งมีได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด



(นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 26 พฤษภาคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย
ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566

(หน่วย : ล้านบาท)			
	หมายเหตุ	ทรัสต์สิน ที่มีอยู่เดิม	ทรัสต์สิน ภายหลัง การลงทุนเพิ่ม
รายได้			
รายได้จากค่าเช่า	4.1	117.97	136.06
รายได้อื่น	4.2	0.04	0.04
รวมรายได้		118.01	136.10
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	4.3	12.76	14.06
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ค้ำจำนำ	4.4	0.62	0.62
ต้นทุนทางการเงิน	4.5	7.40	7.40
รวมค่าใช้จ่าย		20.78	22.08
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนการปรับปรุง		97.23	114.02
บวก :			
สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและ เสนอขายหน่วยทรัสต์		0.62	0.62
สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ค้ำจำนำ และส่วนต่างดอกเบี้ยจ่ายจากการคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง		0.90	0.90
บวก(หัก) :			
รายได้จากค่าเช่าที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง		0.11	(0.48)
หัก : การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืมและกันสำรองเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม		(34.00)	(34.00)
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		64.86	81.06
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน			
ประมาณอัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (ร้อยละ)	4.7	99.00%	99.00%
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ ตอบแทนและการลดทุน (ล้านบาท)		64.21	80.25

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานเป็นส่วนหนึ่งของ
 ประมาณการนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย
ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	ทรัสต์สิน	ทรัสต์สิน
หมายเหตุ	ที่มีอยู่เดิม	ภายหลัง การลงทุนเพิ่ม
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (ล้านบาท)		
- การปันส่วนแบ่งกำไร	64.21	80.25
- เงินลดทุน	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน	64.21	80.25
ประมาณการจำนวนหน่วยหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) *	156.25	191.84
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน		
ต่อหน่วย (บาท)		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย	0.4110	0.4183
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนต่อหน่วย	0.4110	0.4183

* จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ไว้ได้

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานเป็นส่วนหนึ่งของประมาณการนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์

กองทรัสต์ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และ/หรือระดมเงินทุนจากนักลงทุน และนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้ารวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย มีความประสงค์จะให้กองทรัสต์เข้าทำรายการเป็นการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยเป็นการลงทุนในทรัพย์สิน ด้วยการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ของโครงการคลังเอกสาร 4 อาคาร (หมายเลข 36-39) ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน บริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยมีแหล่งเงินทุนเป็นเงินทุนที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

กองทรัสต์ ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 7 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 15 ไร่ 2 งาน 17.40 ตารางวา คลังเอกสารจำนวน 14 อาคาร พื้นที่รวม 24,617 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ มีความประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา คลังเอกสารจำนวน 4 อาคาร พื้นที่รวม 7,000 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ที่ดินและอาคาร ดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

2. วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ในการจัดทำและรายงาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ของกองทรัสต์ และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ และในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ สำหรับการลงทุนเพิ่มของกองทรัสต์ โดยข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งอาจจะไม่เกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุข้างต้น

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชียังไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น และได้จัดทำขึ้นตามนโยบายที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานข้อ 3 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายที่กล่าวไว้ว่ากองทรัสต์จะใช้อัตราดอกเบี้ยในอัตราที่ระบุไว้ และจัดทำขึ้นตามนโยบายที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานข้อ 4

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่แสดงในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเฉพาะประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน นโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่สำคัญในการจัดประมาณการประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน ดังนั้นจึงมิได้แสดงฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับแสดงเป็นสกุลเงินบาท และเปิดเผยเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้น ไร่ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำข้อทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

3.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 จะบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 จะนำมาหักออกจากบัญชีส่วนเกิน(ต่ำกว่า)ทุน

3.3 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

3.4 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4. สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 ได้จัดทำขึ้น โดยใช้ข้อสมมติฐานดังต่อไปนี้

กรณีที่ 1 : ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

กองทรัสต์ จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานจะเป็นการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์

กรณีที่ 2 : ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม

กองทรัสต์ จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา คลังเอกสารจำนวน 4 อาคาร พื้นที่รวม 7,000 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ที่ดินและอาคาร ดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 190 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมจำนวนเงินประมาณ 20 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จะจัดหาแหล่งเงินทุนด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนเงินประมาณ 210 ล้านบาท

ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานจะเป็นการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยใช้แหล่งเงินทุนด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 ได้จัดทำขึ้น โดยใช้ข้อสมมติฐานดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำรายงานนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

4.1 รายได้ค่าเช่า

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

รายได้ค่าเช่ารับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่มีอยู่เดิม ระหว่างกองทรัสต์ กับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571 โดยมีอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่ม

รายได้ค่าเช่ารับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า โดยอ้างอิงจากร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และร่างสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ระหว่างกองทรัสต์ กับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นระยะเวลาเช่า 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

<u>ระยะเวลาเช่า</u>	<u>ค่าเช่ารวมต่อปี</u>
ปีที่ 1 - 3	17.50
ปีที่ 4 - 6	18.00
ปีที่ 7 - 9	18.50
ปีที่ 10	19.00

4.2 รายได้อื่น

ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ย ประมาณการ โดยอ้างอิงผลตอบแทนเฉลี่ยปี 2562 - 2564 และผันแปรตามค่าเช่าที่ได้รับจาก บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

4.3 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งสมมติฐาน โดยอ้างอิงจากประกาศการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและหนังสือแจ้งการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม เป็นดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.40 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมรายปีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการค่าสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งสมมติฐาน โดยคำนวณจากข้อเสนอที่รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

4.4 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์คัดจำหน่าย

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตลาดหลักทรัพย์ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่เกิดจากการเข้าลงทุนเพิ่มในงวดก่อน ซึ่งกองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิประโยชน์และหนี้สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ศรีไทย

4.5 ต้นทุนทางการเงิน

กองทรัสต์มีสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 240 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 - 5 เป็นอัตราคงที่ร้อยละ 4.025 และปีที่ 6 - 10 เป็นอัตราร้อยละ MLR - 2.00 ต่อปี สำหรับสัญญาเงินกู้ยืมเดิมที่มีอยู่

ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงินจะบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ทำการกู้ยืมเงินเพิ่มสำหรับการลงทุนเพิ่มของกองทรัสต์

4.6 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าน้อยทุก 2 ปี นับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ถ้าไรที่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะจ่ายจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลัง

4.7 ประมาณการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานอัตราการจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 99.00 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ซึ่งคำนวณจากรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนการปรับปรุง ปรับปรุงด้วยสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ตัดจำหน่ายและส่วนต่างดอกเบี้ยจ่ายจากการคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง รายได้จากค่าเช่าที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืมและกันสำรองเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม

ทั้งนี้ ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้แสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ซึ่งการเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่แสดงไว้ได้

4.8 แนวปฏิบัติทางบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานนี้จัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงของแนวปฏิบัติทางบัญชีที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน

4.9 ข้อสมมติฐานอื่น

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- สัญญาและร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา

5. การอนุมัติ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2565

**สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์
และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**

1. การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1.1. วันที่ทำรายการ :** ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SSTRT”) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว
- 1.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ :** บริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “SST”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ :** SST มีส่วนได้เสียโดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.4. ลักษณะทั่วไปของรายการ :** กองทรัสต์ SSTRT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการลงทุนใน (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังเอกสาร และ (2) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ จาก SST โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย

หน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

1.5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ : **คลังเอกสารในโครงการทรัพย์สินไทย**
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39 จำนวน 4 หลัง รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบันที่ดินและอาคารคลังเอกสารดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

หมายเหตุ:

- (1) ภายหลังจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าแก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์สินไทย และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์สินไทย มีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยคราวละ 3 ปี
- (2) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดินทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนไขเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ

โดยรายละเอียดเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** และให้ถือเอารายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รายการใดรายการหนึ่งโดย

จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นสำคัญ

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เน็กซ์ สตรีท พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยกองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในราคารวมไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้) ซึ่งราคาที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 203,000,000 บาท (สองร้อยสามล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 6.40

รายละเอียดของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

- 1.6. **ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน** : การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีมูลค่ารวมไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คิดเป็นมูลค่าประมาณร้อยละ 14.93 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT (ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,263.21 ล้าน

บาท) ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งรายการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร .26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ที่ สร .26/2555”)

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าวข้างต้น ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ จึงจะครบเป็นองค์ประชุม และในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุในใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

1.7. **มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1** : มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด โดยทั้ง 2 บริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 203,000,000 บาท (สองร้อยสามสิบล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 6.40

- 1.8. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในครั้งนี้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งใช้ราคาประเมินตามวิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
- 1.9. ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 : การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการพัฒนาและบริหารจากผู้ที่มีประสบการณ์และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ SSTRT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ประกอบของกองทรัสต์ SSTRT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อันจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป
- 1.10. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม : จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นไปตามแบบรายงานการเพิ่มทุน ซึ่งปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 6
- 1.11. การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ จึงจะครบเป็นองค์ประชุม
- ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุในใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

1.12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท : คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ SSTRT เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ SSTRT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินต่อไป นอกจากนี้ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ SSTRT จะซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ SSTRT จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัทมีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 203,000,000 บาท (สองร้อยสามล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 6.40 เป็นราคาที่เหมาะสมเหตุผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องในการขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ในครั้งนี้ มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

1.13. ความเห็นของกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท : ไม่มี

1.14. รายชื่อคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท และรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ : 1. รายชื่อคณะกรรมการของบริษัท
- นายศุภสิทธิ์ สุขะนิรินทร์ ประธานกรรมการ
- นางสุรางค์ จันทรสถาวร กรรมการอิสระ
- นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา กรรมการ
2. รายชื่อผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
- นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา กรรมการผู้จัดการ

ถือหน่วยทรัสต์ (Record Date)

- นายเอก เศรษฐบุตตร ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์
- นางพิรญา รัตนพิศิษฐ์ ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
- นางอรนุช คงกัน ผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน
- นายอภิชาติ รุ่งพิริยะเดช ผู้จัดการฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง

3. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 (Record Date) วันที่ 29 มิถุนายน 2565 เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

1.15.รายการระหว่างกันที่ผ่านมา

1. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาเช่าโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตนเรจ ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตนเรจ (“กองทุนรวม SSTRSS”) และ SST โดยออกหน่วยทรัสต์และเงินสด แลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTRSS ดังกล่าว

ทั้งนี้ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SSTRSS SST ได้ต่ออายุการเช่าของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 ที่ได้เข้าทำกับกองทุนรวม SSTRSS (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่า SSTRSS”) ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในวันที่ 6 สิงหาคม 2567 โดยขอขยายระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาออกไปให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 และกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังกล่าว โดยที่ข้อความข้อสัญญา และ/หรือ เงื่อนไขอื่นใดคงเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทุกประการ

2. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทุนรวม SSTRSS และ SST ซึ่งข้อตกลงกระทำการมีเงื่อนไขที่สำคัญ ได้แก่ การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม SSTRSS และที่ดินภาระจำยอม

3. ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTRSS เป็นกองทรัสต์ SSTRT นั้น กองทรัสต์ SSTRT และ SST ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ (สิทธิในการปฏิเสธก่อน) เพื่อกำหนดให้กองทรัสต์ SSTRT จะมีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของ SST และ/หรือ บริษัทย่อยของ SST ภายใต้อข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา

4. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาเช่าโครงการทรัพย์สินไทยระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย (“กองทุนรวม SSTPF”) และ SST โดยใช้นิติบุคคลที่ออกใหม่ แลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ดังกล่าว

ทั้งนี้ ก่อนที่กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF มานั้น กองทุนรวม SSTPF กับ SST ได้ดำเนินการต่ออายุการเช่าของ (1) สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (2) สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับแก้ไข (ฉบับที่ 1) ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 และ (3) สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่า SSTPF”) ซึ่งครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 โดยขอขยายระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าออกไปให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 รวมทั้งกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังกล่าว และแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งจำนวนและไม่มีค่าเช่าแปรผัน ซึ่งการต่ออายุสัญญาเช่า SSTPF และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ข้างต้นมีผลนับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF มายังกองทรัสต์ SSTRT

5. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาก่อตั้งภาระจำยอม ระหว่างกองทุนรวม SSTPF และ SST ซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญคือ การก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ SST ให้แก่ที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ เข้า-ออก การติดตั้งสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง

6. ในการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ SSTRT นั้น กองทรัสต์ SSTRT ได้กู้ยืมเงินจาก SST เพื่อนำไปใช้เป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ SSTRT ในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้น จำนวนไม่เกิน 30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาท) โดยมีระยะเวลาเงินกู้ 5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 6.025 (หกจุดศูนย์สองห้า) ต่อปีตลอดระยะเวลาการกู้ยืมเงิน

1.16. ตารางสรุปข้อมูลทาง : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง
การเงินของกองทรัสต์

1.17. รายการประเมิน : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง
สินทรัพย์โดยย่อ

2. การให้เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 2.1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ SSTRT และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ SSTRT ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เรียบร้อยแล้ว
- 2.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ : SST ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : SST จะเป็นผู้เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายหลังจากการที่กองทรัสต์ SSTRT ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : SST จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์สินศรีไทย และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์สินศรีไทย มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่ SST ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยคราวละ 3 ปี เพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร
- 2.5. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : SST ในฐานะที่จะเป็นผู้เช่าของกองทรัสต์ SSTRT สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตกลงที่จะชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัพย์สินศรีไทย และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์สินศรีไทย โดยจะชำระเป็นราย 6 เดือน (หก) แบบย้อนหลัง กล่าวคือ ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม และระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไป โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้

สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	
ระยะเวลาการเช่า ในช่วงปีที่	ค่าเช่าต่อปี (บาท)
1	840,000
2	840,000
3	840,000
4	840,000
5	840,000
6	840,000
7	840,000
8	840,000
9	840,000
10	840,000

สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	
ระยะเวลาการเช่า ในช่วงปีที่	ค่าเช่าต่อปี (บาท)
1	16,660,000
2	16,660,000
3	16,660,000
4	17,160,000
5	17,160,000
6	17,160,000
7	17,660,000
8	17,660,000
9	17,660,000
10	18,160,000

ค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST ตลอดระยะเวลาการเช่า
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นระยะเวลาการเช่า 10 ปีนับตั้งแต่บริษัท
เจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง จะอยู่ที่
ประมาณ 181,000,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาท) คิดเป็นมูลค่า
ประมาณร้อยละ 14.33 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT (ซึ่งมูลค่า

ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,263.21 ล้านบาท) ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งรายการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าวข้างต้น ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ จึงจะครบเป็นองค์ประชุม และในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุในใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

- 2.6. เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระแก่กองทรัสต์ SSTRT : ค่าเช่าที่ SST ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในครั้งนี้ สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ที่สอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน
- 2.7. ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 : การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการให้เช่าแก่ SST จะทำให้อัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ลดลง เมื่อเทียบกับกรณีที่ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อีกทั้งยังทำให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่ SST นั้นยังสามารถที่จะช่วยในการประหยัดค่าใช้จ่ายคงที่ต่อขนาดของธุรกิจ (Economies of Scale) และช่วยให้มีต้นทุนการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- 2.8. การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมด

ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ จะเป็นไปตามที่ระบุในใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

2.9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท : คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า โครงสร้างค่าเช่าที่ SST ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในครั้งนี้ มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากสอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ สอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน อีกทั้ง เนื่องจาก SST เป็นผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสารมายาวนาน และยังมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นอย่างดี การเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กับ SST จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ SSTRT

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องในการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่ SST ในครั้งนี้ มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเช่าทำรายการดังกล่าว

2.10. ความเห็นของกรรมการ : ไม่มี
ของ บริษัท ที่แตกต่าง
จาก ความเห็นของ
คณะกรรมการบริษัท

2.11. รายชื่อคณะกรรมการ : 1. รายชื่อคณะกรรมการของบริษัท
และผู้บริหารของบริษัท : - นายศุภสิทธิ์ สุชนะนรินทร์ ประธานกรรมการ

และรายชื่อผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ 10 รายแรก
ณ วันกำหนดรายชื่อผู้
ถือหน่วยทรัสต์ (Record
Date)

- นางสาวรงค์ จันทรสถาพร กรรมการอิสระ
 - นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา กรรมการ
2. รายชื่อผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
- นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา กรรมการผู้จัดการ
 - นายเอก เศรษฐบุตตร ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์
 - นางพีรญา รัตนพิศภูมิ ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
 - นางอรนุช คงกัน ผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน
 - นายอภิชาติ รุ่งพิริยะเดช ผู้จัดการฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง

3. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 (Record Date) วันที่ 29 มิถุนายน 2565 เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

2.12.รายการระหว่างกันที่
ผ่านมา

1. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาเช่าโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์จ ระหว่าง กองทุนรวม SSTRS และ SST โดยออกหน่วยทรัสต์และเงินสด แลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTRS ดังกล่าว

ทั้งนี้ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SSTRS SST ได้ต่ออายุการเช่าของสัญญาเช่า SSTRS ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในวันที่ 6 สิงหาคม 2567 โดยขอขยายระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาออกไปให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 และกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังกล่าว โดยที่ข้อความ ข้อสัญญา และหรือ เงื่อนไขอื่นให้คงเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า SSTRS ทุกประการ

2. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทุนรวม SSTRS และ SST ซึ่งข้อตกลงกระทำการมีเงื่อนไขที่สำคัญ ได้แก่ การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม SSTRS และที่ดินภาระจำยอม

3. ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTRS เป็นกองทรัสต์ SSTRT นั้น กองทรัสต์ SSTRT และ SST ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ (สิทธิในการปฏิเสธก่อน) เพื่อกำหนดให้กองทรัสต์ SSTRT จะมีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right

of First Refusal) เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของ SST และหรือ บริษัทย่อยของ/ SST ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา

4. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาเช่าโครงการทรัพย์สินไทยระหว่างกองทุนรวม SSTPF และ SST โดยใช้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ดังกล่าว

ทั้งนี้ ก่อนที่กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF มานั้น กองทุนรวม SSTPF กับ SST ได้ดำเนินการต่ออายุการเช่าของสัญญาเช่า SSTPF ซึ่งครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 โดยขอขยายระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าออกไปให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 รวมทั้งกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังกล่าว และแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งจำนวนและไม่มีค่าเช่าแปรผัน ซึ่งการต่ออายุสัญญาเช่า SSTPF และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ข้างต้นมีผลนับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF มายังกองทรัสต์ SSTRT

5. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาก่อตั้งภาระจำยอม ระหว่างกองทุนรวม SSTPF และ SST ซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญคือ การก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ SST ให้แก่ที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ เข้า-ออก การติดตั้งสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง

6. ในการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT นั้น กองทรัสต์ SSTRT ได้กู้ยืมเงินจาก SST เพื่อนำไปใช้เป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT ในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้น จำนวนไม่เกิน 30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาท) โดยมีระยะเวลาเงินกู้ 5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 6.025 (หกจุดศูนย์สองห้า) ต่อปีตลอดระยะเวลาการกู้ยืมเงิน

2.13. ตารางสรุปข้อมูลทาง : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง
การเงินของกองทรัสต์

3. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์

- 3.1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง
- 3.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ ความสัมพันธ์กับ กองทรัสต์ และผู้จัดการ กองทรัสต์ : SST ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
- 3.3. ลักษณะส่วนได้เสียของ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ : SST มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มี อำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
- 3.4. ลักษณะทั่วไปของ รายการ : เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถือครองหน่วยทรัสต์ที่กำหนดในประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ที่บังคับใช้ในปัจจุบัน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT อีกรั้ง เพื่อให้ข้อสัญญาว่าด้วยการถือหน่วยลงทุนในสัญญาตกลงกระทำการ ฉบับ ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 ระหว่าง SST และ กองทรัสต์ SSTRT (“**สัญญาตกลง กระทำการ**”) มีความชัดเจนและสอดคล้องกับข้อเท็จจริงในปัจจุบันของกองทรัสต์ SSTRT กองทรัสต์ SSTRT และ SST จะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลง กระทำการ (เดิมมีกองทุนรวม SSTSS เป็นคู่สัญญา ซึ่งต่อมากองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวมาจากกองทุนรวม SSTSS จากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS เป็นกองทรัสต์ SSTRT อันเป็นผล ให้กองทรัสต์ SSTRT เข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการแทนกองทุนรวม SSTSS) โดยแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการว่าด้วยการถือ หน่วยลงทุน ทั้งนี้ มีรายละเอียดเป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7
- 3.5. ขนาดของรายการและ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์เป็นธุรกรรมระหว่าง กองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมิใช่รายการที่มี ค่าตอบแทนหรือเป็นรายการเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน เพียงแต่ เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการว่าด้วยการถือหน่วย ลงทุน ทำให้ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการสำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ตกลงกระทำการของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการ ดังกล่าวเป็นการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ที่สำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ดังกล่าวควรที่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ขนาดรายการสูงสุดตามประกาศ ที่ สร .26/2555 และข้อ 12.2.3. ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าวข้างต้น ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ จึงจะครบเป็นองค์ประชุม และในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุใน ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

3.6. **เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน** : การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมิใช่รายการที่มีค่าตอบแทนหรือเป็นรายการเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน เพียงแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการว่าด้วยการถือหน่วยลงทุน ทำให้ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการสำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ได้

3.7. **การขออนุมัติทำรายการ** : เนื่องจากบริษัทเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์เป็นการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ที่สำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ดังกล่าวควรที่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ขนาดรายการสูงสุดตามประกาศ ที่ สร .26/2555 และข้อ 12.2.3. ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมี

หน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้ แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ จะเป็นไปตามที่ระบุในใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 8**

3.8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก :

บริษัทเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ในเรื่องข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการว่าด้วยการถือหน่วยลงทุน เป็นการแก้ไขให้สอดคล้องกับแนวทางและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บังคับใช้ในปัจจุบัน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ในครั้งนี้ มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

3.9. ความเห็นของกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท :

ไม่มี

3.10. รายชื่อคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท และรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Record Date) :

- รายชื่อคณะกรรมการของบริษัท
 - นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ ประธานกรรมการ
 - นางสุรางค์ จันทรสถาพร กรรมการอิสระ
 - นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา กรรมการ
- รายชื่อผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
 - นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา กรรมการผู้จัดการ
 - นายเอก เศรษฐบุตร ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์
 - นางพิรญา รัตนพิศภูมิ ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
 - นางอรนุช คงกัน ผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน
 - นายอภิชาติ รุ่งพิริยะเดช ผู้จัดการฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยง

3. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 (Record Date) วันที่ 29 มิถุนายน 2565 เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

3.11.รายการระหว่างกันที่
ผ่านมา

1. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาเช่าโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตน ระหว่ง กองทุนรวม SSTSS และ SST โดยออกหน่วยทรัสต์และเงินสด แลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTSS ดังกล่าว

ทั้งนี้ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SSTSS SST ได้ต่ออายุการเช่าของสัญญาเช่า SSTSS ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในวันที่ 6 สิงหาคม 2567 โดยขอขยายระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาออกไปให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 และกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังกล่าว โดยที่ข้อความ ข้อสัญญา และหรือ เงื่อนไขอื่นใดคงเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า SSTSS ทุกประการ

2. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทุนรวม SSTSS และ SST ซึ่งข้อตกลงกระทำการมีเงื่อนไขที่สำคัญ ได้แก่ การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม SSTSS และที่ดินภาระจำยอม

3. ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS เป็นกองทรัสต์ SSTRT นั้น กองทรัสต์ SSTRT และ SST ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ (สิทธิในการปฏิเสธก่อน) เพื่อกำหนดให้กองทรัสต์ SSTRT จะมีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของ SST และหรือ บริษัทย่อยของ/ SST ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา

4. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาเช่าโครงการทรัพย์สินไทยระหว่างกองทุนรวม SSTPF และ SST โดยใช้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ดังกล่าว

ทั้งนี้ ก่อนที่กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF มานั้น กองทุนรวม SSTPF กับ SST ได้ดำเนินการต่ออายุการเช่าของสัญญาเช่า SSTPF ซึ่งครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 โดยขอขยายระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าออกไปให้สิ้นสุดในวันที่

31 มกราคม 2571 รวมทั้งกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังกล่าว และแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งจำนวนและไม่มีค่าเช่าแปรผัน ซึ่งการต่ออายุสัญญาเช่า SSTPF และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ข้างต้นมีผลนับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF มายังกองทรัสต์ SSTRT

5. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาก่อตั้งภาระจำยอม ระหว่างกองทุนรวม SSTPF และ SST ซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญคือ การก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ SST ให้แก่ที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ เข้า-ออก การติดตั้งสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง
6. ในการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT นั้น กองทรัสต์ SSTRT ได้กู้ยืมเงินจาก SST เพื่อนำไปใช้เป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT ในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้น จำนวนไม่เกิน 30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาท) โดยมีระยะเวลาเงินกู้ 5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ร้อยละ 6.025 (หกจุดศูนย์สองห้า) ต่อปีตลอดระยะเวลาการกู้ยืมเงิน

3.12. ตารางสรุปข้อมูลทาง : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง
การเงินของกองทรัสต์

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ SSTRT

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ SSTRT ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบการเงินฉบับสอบทานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	งวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,423,610	1,423,610	1,430,440	1,433,750
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	22,879	17,852	826	822
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,424	2,521	6,347	8,952
ลูกหนี้	38,916	68,764	66,833	38,989
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	5,510	7,354	14,669	27,065
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	33,500	33,521	33,504	32,531
สินทรัพย์อื่น ๆ	970	964	573	3,182
รวมสินทรัพย์	1,529,809	1,554,586	1,553,192	1,545,291
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,784	9,569	10,534	28,243
เงินมัดจำค่าเช่า	33,500	33,500	33,500	32,500
เจ้าหนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	-	-	-	21,355
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	226,916	238,837	238,503	238,194
หนี้สินอื่น	2,400	234	49	98
รวมหนี้สิน	266,600	282,140	282,586	320,390
สินทรัพย์สุทธิ	1,263,209	1,272,446	1,270,606	1,224,901
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	8.0845	8.1436	8.1318	7.8394

งบกำไรขาดทุน	งวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
รวมรายได้จากการลงทุน	29,093	118,106	118,413	68,757
รวมค่าใช้จ่าย	7,126	28,994	35,151	23,782
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	21,967	89,112	83,262	44,975
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	27	(6,804)	(3,306)	(1,825)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	21,994	82,308	79,956	43,150

งบกระแสเงินสด	งวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	49,951	86,356	63,064	58,762
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(48,048)	(90,182)	(65,669)	(51,095)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	1,903	(3,826)	(2,605)	7,667

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ดังต่อไปนี้

	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ใช้สอย อาคารคลัง เอกสาร (ตารางเมตร)	ความจุกล่อง (กล่อง)	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)	
				บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์ เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
คลังเอกสารใน โครงการทรัพย์สินไทย กรรมสิทธิ์ในอาคารคลัง เอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39 จำนวน 4 หลัง รวมถึงทรัพย์สินที่ เกี่ยวข้อง ได้แก่ งาน ระบบสาธารณูปโภค และ อุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ตำบล บางจาก อำเภอพระ ประแดง จังหวัด สมุทรปราการ	4-1-68.9	7,000	460,440	209,400,000	203,000,000
รวม	4-1-68.9	7,000	460,440	209,400,000	203,000,000

- 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)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
ของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่ง
สินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ครั้งที่ 1 และการทำ
ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ
ผู้จัดการกองทรัสต์

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย



เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

โดย



29 มิถุนายน 2565

IMAPDM092/2022

29 มิถุนายน 2565

เรื่อง: รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ครั้งที่ 1 และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน: ผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

เอกสารแนบ: 1) ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย
2) ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน)
3) สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์คลังเอกสารในโครงการทรัสต์ไทย (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

อ้างอิง:

- 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ครั้งที่ 5/2565 จัดขึ้นเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2565 เรื่อง การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 การแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ และการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย ครั้งที่ 1/2565
- 2) สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ วันที่ 15 มิถุนายน 2565
- 3) แบบรายงานการเพิ่มทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย วันที่ 15 มิถุนายน 2565
- 4) งบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานแล้วสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย
- 5) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 18 เมษายน 2565
- 6) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร จัดทำโดยบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ลงวันที่ 18 เมษายน 2565
- 7) รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) อันได้แก่ อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39 จัดทำโดย บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ลงวันที่ 7 มิถุนายน 2565
- 8) ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- 9) เอกสารและสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

คำนิยาม

คำเต็ม	คำนิยาม
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย	: กองทรัสต์ หรือ SSTRT หรือ กองทรัสต์ SSTRT
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย สมาร์ท สโตเรจ	: กองทุนรวม SSTSS
บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	: บริษัทฯ หรือ SSTRM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	: บริษัทเจ้าของทรัสต์สิน หรือ SST
บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด	: SSTW
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด	: ทรัสต์ หรือ ONEAM หรือ บลจ.วรณ
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	: KNIGHT FRANK หรือ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายที่ 1
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	: NEXUS หรือ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายที่ 2
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	: รวมเรียกว่า ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ
บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด	: ผู้สอบบัญชี หรือ SP
บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด	: CA หรือที่ปรึกษากฎหมาย หรือ สำนักงานกฎหมาย
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์ัสเทรียล โกรท	: AIMIRT
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	: FTREIT
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท	: WHART
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินด์ัสเทรียล	: WHAIR
กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสาร จำนวน 4 หลัง ได้แก่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร, อาคารคลังเอกสารหมายเลข 37 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร, อาคารคลังเอกสารหมายเลข 38 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 39 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบันบริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังเอกสารดังกล่าว	: คลังเอกสารในโครงการทรัสต์ประเทศไทย หรือ ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง SST และ กองทุนรวม SSTSS ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 ประกอบกับสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTSS ระหว่าง กองทุนรวม SSTSS และ กองทรัสต์ SSTRT ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560 และสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง กองทุนรวม SSTSS กับ SST และ กองทรัสต์ SSTRT ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560	: สัญญาตกลงกระทำการ
1) ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)	: ประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ หรือ ประกาศ ที่ สร. 26/2555
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคา	: EBITDA

คำเต็ม	คำนิยาม
วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	: DCF
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value)	: NAV
ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)	: WACC
มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value)	: TAV
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	: ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์	: สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ SEC
บริษัท ดิสคัฟเวอรี แมเนจเม้นท์ จำกัด	: Discover หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระหรือ IFA
องค์การอนามัยโลก	: WHO
การป้องกันและสกัดกั้นการนำเชื้อเข้าสู่พื้นที่ และมาตรการกักขังการระบาดภายในพื้นที่	: Lock Down
การกักกันโรค	: Quarantine

สารบัญ

คำนิยาม	3
ที่มาของรายการ (Background of the Transactions)	9
บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)	13
ก. รายละเอียดทั่วไปของรายการ	22
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	22
1.1. วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ	22
1.2. ประเภทและขนาดของรายการ	23
1.3. วันที่เกิดรายการ	25
1.4. มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	25
1.5. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์	26
1.6. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	27
1.7. โครงสร้างของกองทรัสต์ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ	32
1.8. แหล่งที่มาของเงินทุน	33
2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง	34
2.1. ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัสต์ประเทศไทย	34
2.2. ร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัสต์ประเทศไทย	40
2.3. ร่างสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัสต์ประเทศไทย	50
3. ข้อมูลโดยสรุปของ SSTRT	56
4. ข้อมูลโดยสรุปของ SST	56
ข. ความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์และการทำรายการที่เกี่ยวข้อง ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	57
1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	57
2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	58
2.1. ข้อดีของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	58
2.2. ข้อด้อยของการทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	61
2.3. ความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	64
3. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	70
3.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	70
3.2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	71
4. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก	72
4.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก	72
4.2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก	72
5. ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายเดิม	73
6. ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	76
6.1. ความเหมาะสมของราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	76
6.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	85

ค. ความสมเหตุสมผลของการให้เข้าหาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการทรัสต์.....	87
1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	87
2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการให้เข้าหาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1.....	89
2.1. ข้อดีของการให้เข้าหาในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	89
2.2. ข้อด้อยของการให้เข้าหาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1.....	91
2.3. ความเสี่ยงของการให้เข้าหาในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1.....	92
3. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน.....	96
3.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน.....	96
3.2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	96
4. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก.....	97
4.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก	97
4.2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก.....	97
5. ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	98
5.1. ความเหมาะสมของราคาค่าเช่า.....	98
5.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ	99
ง. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	101

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ (Disclaimers)

1. ผลการศึกษาของ บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA” หรือ “Discover”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจาก SSTRM และข้อมูลที่ SSTRM ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือเปิดเผยในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และข้อมูลที่ประกาศต่อสาธารณะอื่นๆ ของ SSTRM รวมทั้งข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ SSTRM
2. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และ
3. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและให้ความเห็นภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
4. สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งองค์การอนามัยโลก (“WHO”) ได้ประกาศให้การระบาดของ COVID-19 เป็นการระบาดใหญ่และให้ทุกประเทศเพิ่มมาตรการป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของโรคทำให้ทั่วโลกมีการควบคุมและป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยใช้มาตรการป้องกันและสกัดกั้นการนำเข้าเข้าสู่พื้นที่ และมาตรการกักกันที่ยังคงการระบาดภายในพื้นที่ (“Lock Down”) และการกักกันโรค (“Quarantine”) สถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าวส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งสมมติฐานเพิ่มเติมจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ SSTRM และ SSTRM ซึ่ง ณ ปัจจุบันยังมีความไม่แน่นอนและอาจเปลี่ยนแปลงได้ โดยการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ COVID-19 อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อ ความสามารถในการหารายได้ กำไร และงบการเงินของสินทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ
5. เนื่องจากรายงานฉบับนี้ถูกเผยแพร่สู่สาธารณะในระหว่างการเกิดสงครามและข้อพิพาทระหว่างรัสเซีย และยูเครน โดยผลของสงครามทำให้ราคาน้ำมัน ราคาแก๊สธรรมชาติและค่าไฟฟ้า มีการเปลี่ยนแปลงอย่างกะทันหัน และมีนัยสำคัญ โดย ณ ปัจจุบันสถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอนและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อ ต้นทุนการบริการ ความสามารถในการหารายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ในอนาคต
6. ในการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพและได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยของกองทรัสต์เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก SSTRM รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

อิสระในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวโดยละเอียดข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ที่มาของรายการ (Background of the Transactions)

ตามที่บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “SSTRM”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (“SSTR”) มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ SSTR โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินหลัก และนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ SSTR โดยมีความสนใจในการเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Freehold) สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ของโครงการคลังเอกสาร 4 อาคาร (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38, และ 39) บริเวณในซอยสุขสวัสดิ์ 76 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ จึงได้มีการจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 5/2565 ซึ่งได้มีประชุมเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2565 และได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้กองทรัสต์ SSTR ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 จากบริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “SST”) โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่กรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสาร จำนวน 4 หลัง ได้แก่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร, อาคารคลังเอกสารหมายเลข 37 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร, อาคารคลังเอกสารหมายเลข 38 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 39 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน SST เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังเอกสารดังกล่าว (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”)

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ KNIGHT FRANK และ NEXUS ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายว่า ราคาประเมินตามวิธีคิดลดจากรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เนื่องจากโดยสภาพของทรัพย์สินมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่า ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ SSTR จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ราคา 203,000,000 บาท (สองร้อยสามสิบล้านบาท) หรือคิดเป็นร้อยละ 6.40

อนึ่ง ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก SST รวมถึงเมื่อกองทรัสต์ SSTR ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้วเสร็จ กองทรัสต์ SSTR จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ SST เพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTR ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยคราวละ 3 ปีนั้น ทั้งนี้จากการที่ SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTR โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SSTRM และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ SST ยังเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SSTR ที่ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมในสัดส่วนร้อยละ 35.16 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดในปัจจุบัน โดยเป็นการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 11.45 ของ

จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และถือหน่วยทรัสต์ทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย คือ SSTW (SST ถือหุ้นใน SSTW สัดส่วนร้อยละ 99.99) ในสัดส่วนร้อยละ 23.71 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ดังนั้น SST จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก SST รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าแก่ SST ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีขนาดรายการรวมกันประมาณร้อยละ 29.37 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ตามงบการเงินสอบทาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,263.21 ล้านบาท (หนึ่งพันสองร้อยหกสิบสามล้านสองแสนหนึ่งหมื่นบาท) กล่าวคือ มูลค่าของเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในจำนวนไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 15.04 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นระยะเวลาการเช่า 10 ปีนับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 181,000,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาท) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 14.33 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับ SST จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ที่ สร. 26/2555”)

โดยแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT จะมาจากเงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT จำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ 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 เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT จำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ในปัจจุบันจำนวน 156,250,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านสองแสนห้าหมื่น) หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 192,780,000 (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านสองแสนแปดหมื่น) หน่วย ซึ่งการจัดสรรหน่วยทรัสต์จะแบ่งการจัดสรรออกเป็นดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

(Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อีกตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิของซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อีกได้

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

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ SSTRT

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัลด์ เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400 และเนื่องจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ประชุมของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบอำนาจให้ประธานกรรมการหรือกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคคลที่ประธานกรรมการหรือกรรมการผู้จัดการมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจแก้ไขวัน เวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 รวมทั้งพิจารณาสถานที่จัดประชุมเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ซึ่งจะดำเนินการจัดให้มีมาตรการที่เหมาะสม เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานด้านสาธารณสุขของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข หรือหลักเกณฑ์อื่นใดที่ภาครัฐกำหนดในการป้องกันความเสี่ยงและเพื่อความปลอดภัยของผู้เข้าร่วมประชุม หรือพิจารณาจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ มาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย หรือดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีอื่นใด (หากมี) ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ได้ตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ รายละเอียดการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 จะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป โดยการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 มีวาระการประชุมดังนี้

เรื่องที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติ	เงื่อนไขการอนุมัติ
วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ
วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 36,530,000 หน่วย เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เรื่องที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติ	เงื่อนไขการอนุมัติ
วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์	ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ
วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)	-

วาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 3 (เรื่องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และแหล่งเงินทุนที่มาจากกรอกออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม) ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มี การนำเสนอวาระอื่นดังกล่าว เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 พิจารณาต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA” หรือ “Discover”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ SST ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (วาระที่ 1) เท่านั้น

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ SSTRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทยได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2565 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทรัพย์สินเพิ่มเติมที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะลงทุนในครั้งนีประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสาร จำนวน 4 หลัง ได้แก่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร, อาคารคลังเอกสารหมายเลข 37 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร, อาคารคลังเอกสารหมายเลข 38 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 39 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน SSTR เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังเอกสารดังกล่าว โดย

(1) ภายหลังจากการลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าแก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัสต์ประเทศไทย และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัสต์ประเทศไทย มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTR ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยคราวละ 3 ปี

(2) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนนถาระจำยอมบนที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนไขและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ

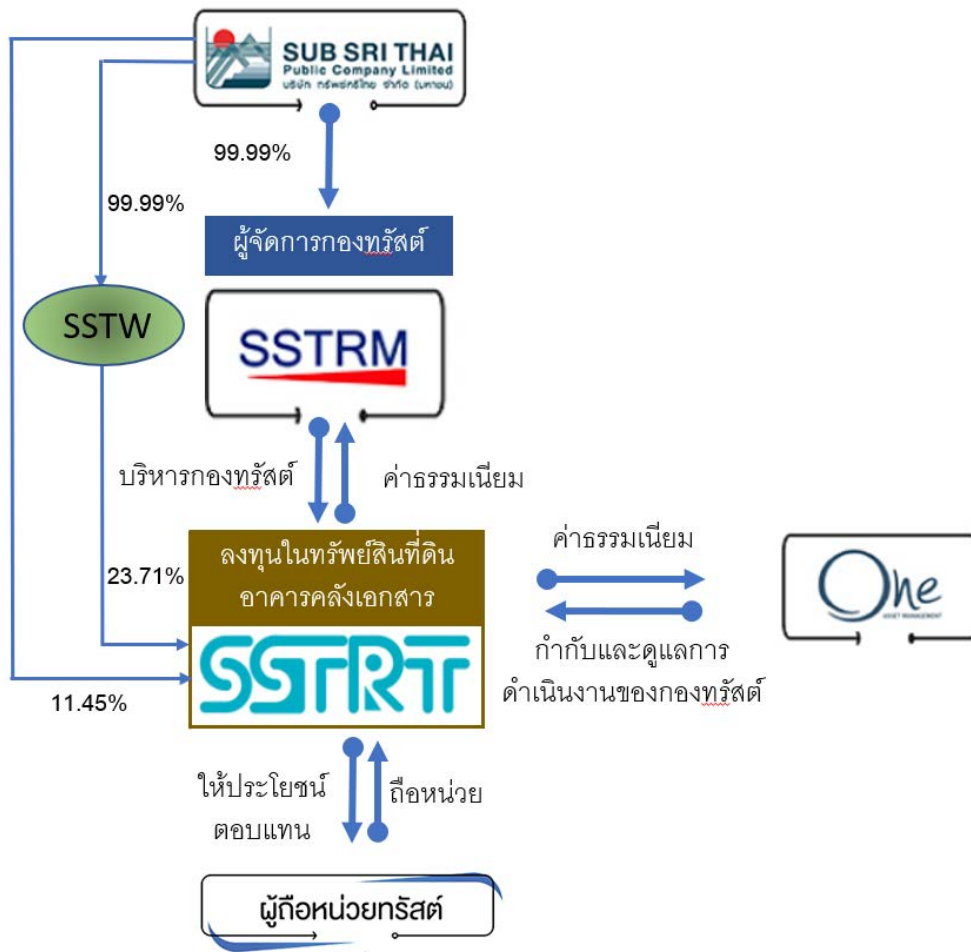
ทั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในราคารวมไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ จำนวน 2 ราย ได้แก่ KNIGHT FRANK และ NEXUS ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายว่า ราคาประเมินตามวิธีคิดลดจากรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เนื่องจากโดยสภาพของทรัพย์สินมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่า ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่

เกี่ยวข้อง) จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ราคา 203,000,000 บาท (สองร้อยสามล้านบาท) หรือคิดเป็นร้อยละ 6.40

อนึ่ง ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก SST รวมถึงเมื่อ กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้วเสร็จ กองทรัสต์ SSTRT จะจัดหาผลประโยชน์โดยการ นำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ SST เพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยคราวละ 3 ปีนั้น ซึ่ง SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวน หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SSTRM และเป็นผู้อำนวยการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ SST ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SSTRT ที่ถือหุ้นทรัสต์ทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมในสัดส่วนร้อยละ 35.16 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดในปัจจุบัน โดยเป็นการถือหุ้นทรัสต์ทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 11.45 ของจำนวน หน่วยทรัสต์ทั้งหมด และถือหุ้นทรัสต์ทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย คือ SSTW (SST ถือหุ้นใน SSTW สัดส่วนร้อยละ 99.99) ในสัดส่วนร้อยละ 23.71 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ดังนั้น SST จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก SST รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าแก่ SST ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีขนาดรายการรวมกันประมาณร้อยละ 29.37 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ตามงบ การเงินสอบทาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,263.21 ล้านบาท (หนึ่งพันสองร้อยหกสิบสามล้านสองแสน หนึ่งหมื่นบาท) กล่าวคือ มูลค่าของเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในจำนวนไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 15.04 ของมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิของกองทรัสต์ และค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่วันที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 181,000,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาท) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 14.33 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับ SST จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไข เพิ่มเติม)

ภาพโครงสร้างแสดงความสัมพันธ์ระหว่าง SST SSTRM และ กองทรัสต์



โดยแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT จะมาจากเงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT จำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ 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 เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT จำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ในปัจจุบันจำนวน 156,250,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านสองแสนห้าหมื่น) หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 192,780,000 (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนแปดหมื่น) หน่วย ซึ่งการจัดสรรหน่วยทรัสต์จะแบ่งการจัดสรรออกเป็นดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิของซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

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

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ SSTRT

ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง Discover เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยของทรัสต์ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เข้าแก่ SST ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (วาระที่ 1) เท่านั้น

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ การทำรายการที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนวิธีการกำหนดราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ รวมทั้งพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ ประกอบกับพิจารณาถึงประโยชน์ ผลกระทบ ปัจจัยเสี่ยง ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการ โดยสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในแต่ละรายการมีดังนี้:

1. การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อดีของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
- 2) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพทำให้องค์กรมีรายได้และกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นในระยะยาว
- 3) ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในปีแรก ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยจะไม่ด้อยลงกว่าในกรณีที่ไม่ลงทุนเพิ่มเติม
- 4) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีทำเลที่ตั้งเอื้อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจคลังเอกสาร
- 5) กองทรัสต์จะได้ประโยชน์จากความเป็นเจ้าของในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นของตนเอง
- 6) ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนอยู่ในบริเวณเดียวกันกับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ทำให้ง่ายในการบริหารจัดการ
- 7) ช่วยเพิ่มขนาดทรัพย์สินและรายได้กองทรัสต์ ซึ่งส่งผลดีต่อสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

ฯ

- 8) การลงทุนในครั้งนี้ ไม่ก่อให้เกิดภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินจากเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการลงทุน

ข้อดีของการทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นทรัพย์สินที่ผ่านการใช้งานมานาน
- 2) เป็นการลงทุนในธุรกิจคลังเอกสารซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม
- 3) กองทรัสต์จะเสียโอกาสในการกระจายการลงทุนไปยังพื้นที่อื่นๆ
- 4) พื้นที่ในการลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน ตามกฎหมายควบคุมที่ดินที่เกี่ยวข้อง
- 5) เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ
- 6) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ SSTRT อาจจะได้รับผลกระทบจากการเพิ่มทุน

ความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดเก็บเอกสารไปสู่รูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์
- 2) ความเสี่ยงจากการเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ และความต้องการใช้พื้นที่คลังเอกสาร
- 3) ความเสี่ยงจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ได้ครบตามจำนวน
- 4) ความเสี่ยงจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไม่นอนุมัติการเข้าทำรายการ
- 5) ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติ และอัคคีภัย
- 6) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเดิม ยังไม่ได้มีการทำสัญญาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
- 7) ความเสี่ยงในกรณีที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการ (Condition Precedent) ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าทำรายการได้

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์ในการทำธุรกิจ การลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและบริหารจัดการคลังเอกสารมาอย่างยาวนาน
- 2) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้เช่าและเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม จึงทำให้ง่ายต่อการบริหารจัดการทรัพย์สิน
- 3) การเจรจาเงื่อนไขต่างๆ มีความยืดหยุ่นมากกว่าการกระทำกับบุคคลอื่น
- 4) การบริหารจัดการในทรัพย์สินและคลังเอกสาร มีนโยบายการบริหารไปในทิศทางเดียวกัน

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 1) อาจก่อให้เกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกิดความสบายใจ ต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) ขาดประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับกองทรัสต์
- 2) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้น

ความเหมาะสมของราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยการใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นการวิเคราะห์ผลของการดำเนินงานของทรัพย์สินในอดีตตลอดจนสะท้อนถึงความสามารถและผลการดำเนินงานในอนาคตได้อย่างใกล้เคียงที่สุด ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายที่เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แม้ว่าจะมีสมมติฐานบางรายการมีความแตกต่างกันบ้าง ซึ่งเป็นไปตามวิจรณ์ญาณของผู้ประเมินแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระมีความเหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า ราคาที่คาดว่าจะเข้าทำรายการมีความเหมาะสม เนื่องจากราคาเข้าทำรายการที่ 190.00 ล้านบาท นั้นต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้อยู่ระหว่าง 198.24 - 211.69 ล้านบาท อยู่ (21.69) - (8.24) ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ (10.25) - (4.16)

การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถสรุปมูลค่าที่คำนวณได้จากแต่ละวิธี ได้ดังนี้

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)

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอันได้แก่ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัสต์ประเทศไทย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขและข้อกำหนดในร่างสัญญาเป็นเงื่อนไขที่ยุติธรรมกับคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

นอกจากนี้การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นี้ จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่มีการขอมติ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จากสรุปสัญญาต่างๆ แล้ว มีความเห็นว่าเงื่อนไขการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญานั้นช่วยรักษาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ยังเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎหมายที่เกี่ยวกับคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2. การให้เช่าเหมาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อดีของการให้เช่าเหมาในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) ทำให้เกิดความต่อเนื่องในการบริหารทรัพย์สิน
- 2) ทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีรายได้เข้าต่อเนื่องไม่ขาดช่วง และสามารถลดความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าคลังเก็บเอกสาร
- 3) ไม่ต้องขอความยินยอมในการเปลี่ยนแปลงผู้ให้บริการจัดเก็บเอกสารจากลูกค้าเดิมของ SST
- 4) สร้างความเชื่อมั่นในการบริหารคลังเอกสารให้กับลูกค้ารายย่อย
- 5) เป็นการกระจายความเสี่ยงของสัญญาเช่าที่หมดอายุการเช่าไม่พร้อมกันกับสัญญาเช่าอื่น
- 6) กองทรัสต์จะไม่มีภาระค่าใช้จ่ายซ่อมแซมปรับปรุงคลังเอกสารตลอดช่วงอายุที่ทำให้ SST เช่าเหมา

ข้อดีของการทำรายการให้เช่าเหมาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) ไม่มีการแข่งขันทางด้านราคาเช่าเหมาจากผู้เช่ารายอื่น
- 2) เสียโอกาสในการนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปบริหารงานเอง
- 3) เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ
- 4) การเปรียบเทียบราคาค่าเช่าเหมาคลังเอกสารพร้อมที่ดินกับราคาตลาดทำได้ยาก

ความเสี่ยงของการให้เช่าเหมาในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) มีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าเพียงรายเดียว
- 2) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST
- 3) ความเสี่ยงจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ
- 4) ความเสี่ยงจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ
- 5) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าทดแทน SST ได้ภายหลังหมดสัญญาเช่า
- 6) ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา
- 7) ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อราคาการเช่า

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 1) การเจรจาเงื่อนไขต่างๆ มีความยืดหยุ่นมากกว่าการกระทำกับบุคคลอื่น

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 1) อาจก่อให้เกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกิดความสบายใจ ต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) เกิดความยุ่งยากในการเจรจาต่อรองค่าเช่ามากกว่า
- 2) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหม่

ความเหมาะสมของราคาค่าเช่า

ตามที่เงื่อนไขการเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้นต้องกระทำควบคู่กับการที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินไปให้ SST เช่าเหมา โดยกองทรัสต์จะรับรู้รายได้ค่าเช่าเหมาจาก SST ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัสต์ศรีไทย ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาทั้งสองนั้นเป็นไปตามการเจรจาต่อรองกันระหว่าง SST และ SSTRM ภายใต้สมมติฐานว่าค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นอยู่ในระดับเดียวกันกับความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (กองทรัสต์ไม่ต้องจ้างผู้บริหารคลังเอกสาร ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารคลังเอกสาร และค่าใช้จ่ายเงินลงทุน (CAPEX) ในทรัพย์สินที่จะเช่าลงทุนในครั้งนี้ตลอดระยะเวลา 10 ปีแรก) โดยอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับมีรายละเอียดดังนี้ :

ปีที่ 1 – 3 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญารวมเท่ากับ 17.50 ล้านบาทต่อปี

ปีที่ 4 – 6 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญารวมเท่ากับ 18.00 ล้านบาทต่อปี

ปีที่ 7 – 9 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญารวมเท่ากับ 18.50 ล้านบาทต่อปี

ปีที่ 10 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญารวมเท่ากับ 19.00 ล้านบาทต่อปี

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาอัตราค่าเช่าที่จะสะท้อนไปยังผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับแล้วพบว่าค่าเช่าทรัพย์สินที่จะเช่าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์จะได้รับจาก SST นั้นสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ SST ได้รับภายหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจากการใช้ทรัพย์สินในปัจจุบัน และจะส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพิ่มขึ้น

จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 จัดทำโดย บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในกรณีที่ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในครั้งนี้ แก่ SST โดยมีอัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญานั้น จะทำให้ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยจะเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในกรณีที่ SSTRT ไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลงทุนต่อหน่วยจะเพิ่มขึ้นจาก 0.4110 บาทต่อหน่วย เป็น 0.4183 บาทต่อหน่วย นอกจากนี้ หากพิจารณาในมุมมองของอัตราเงินปันผลตอบแทน (Dividend Yield) จากการคาดการณ์ที่กองทรัสต์ จะจ่ายผลประโยชน์ในปีแรกเท่ากับ 0.4183 บาทต่อหน่วย เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะคำนวณอัตราเงินปันผลตอบแทนได้ที่ร้อยละ 7.09 ซึ่งสูงกว่าอัตราเงินปันผลตอบแทนของกองทรัสต์ก่อนการเข้าลงทุนเพิ่มเติม ที่ร้อยละ 6.97 (บนสมมติฐานสมมติฐานอัตราการจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 99.00 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมทั้งมีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่ประมาณ 35.60 ล้านบาท ในราคาเพิ่มทุนที่ 5.90 บาทต่อหน่วย)

ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอันได้แก่ร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัสต์ศรีไทย และ ร่างสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและ

อุปกรณ์โครงการทรัสต์ไทย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขและข้อกำหนดในร่างสัญญาเป็นเงื่อนไขที่ยุติธรรมกับคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการให้เช่าเหมาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่ SST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นระยะเวลา 10 ปี และต่อได้อีกอย่างน้อยครั้งละ 3 ปี จากสรุปสัญญาต่างๆ แล้ว มีความเห็นว่าเงื่อนไขในการให้เช่าเหมาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขปกติของการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญานั้นช่วยรักษาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ยังเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

จากการวิเคราะห์ข้อดี – ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีความเหมาะสม ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการและควรลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการครั้งนี้**

ก. รายละเอียดทั่วไปของรายการ

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1. วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ

ตามที่ SSTRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทยได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2565 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัพย์สินเพิ่มเติมที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะลงทุนในครั้งนี้ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสาร จำนวน 4 หลัง ได้แก่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร, อาคารคลังเอกสารหมายเลข 37 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร, อาคารคลังเอกสารหมายเลข 38 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 39 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน SST เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังเอกสารดังกล่าว โดย

(1) ภายหลังจากการลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าแก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัสต์ประเทศไทย และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัสต์ประเทศไทย มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยยี่สิบสามปี

(2) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนไขและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ

ทั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในราคารวมไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายว่า ราคาประเมินตามวิธีคิดลดจากรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เนื่องจากโดยสภาพของทรัพย์สินมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่า ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

จำนวนไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 203,000,000 บาท (สองร้อยสามสิบล้านบาท) หรือคิดเป็นร้อยละ 6.40

1.2. ประเภทและขนาดของรายการ

1.2.1. การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1) การคำนวณขนาดรายการได้มาในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 190,000,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทำให้การลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังเอกสาร รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 12.42 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ตามข้อมูลงบการเงินสอบทานของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,529.81 ล้านบาท) โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุน} \times 100}{\text{มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565}} = \frac{190.00 \times 100}{1,529.81} \\ &= \text{ร้อยละ 12.42} \end{aligned}$$

2) การคำนวณขนาดรายการเกี่ยวโยง

อย่างไรก็ตาม จากการที่ SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SSTRM และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ SST ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SSTRT ที่ถือหน่วยทรัสต์ทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมในสัดส่วนร้อยละ 35.16 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดในปัจจุบัน โดยเป็นการถือหน่วยทรัสต์ทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 11.45 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และถือหน่วยทรัสต์ทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย คือ SSTW (SST ถือหุ้นใน SSTW สัดส่วนร้อยละ 99.99) ในสัดส่วนร้อยละ 23.71 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ดังนั้น การการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ถือเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลเกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยสามารถคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 15.04 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ตามข้อมูลงบการเงินสอบทานของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,263.21 ล้านบาท) ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวโยงดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการ} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนในส่วนที่เกี่ยวข้อง} \times 100}{\text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565}} = \frac{190.00 \times 100}{1,263.21} = \text{ร้อยละ 15.04}$$

1.2.2. การให้เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1) การคำนวณขนาดรายการให้เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

SST ในฐานะที่จะเป็นผู้เข้าของกองทรัสต์ SSTRT สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตกลงที่จะชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัสต์ประเทศไทย และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัสต์ประเทศไทย โดยค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นระยะเวลาการเช่า 10 ปีนับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง จะอยู่ที่จำนวน 181,000,000 บาท (แบ่งเป็นค่าเช่าจากสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 8,400,000 บาท และค่าเช่าจากสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์จำนวน 172,600,000 บาท) ทำให้การให้เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 1 นี้ จำนวนขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 11.83 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ตามข้อมูลงบการเงินสอบทานของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,529.81 ล้านบาท) โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการ} = \frac{\text{ค่าเช่าที่ได้รับจาก SST} \times 100}{\text{มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565}} = \frac{181.00 \times 100}{1,529.81} = \text{ร้อยละ 11.83}$$

2) การคำนวณขนาดรายการเกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตาม จากการที่ SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของ SSTRM และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ SST ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SSTRT ที่ถือหุ้นรายละ 100% ทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมในสัดส่วนร้อยละ 35.16 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดในปัจจุบัน โดยเป็นการถือหุ้นรายละ 100% ทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 11.45 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และถือหุ้นรายละ 100% ทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย คือ SSTW (SST ถือหุ้นใน SSTW สัดส่วนร้อยละ 99.99) ในสัดส่วนร้อยละ 23.71 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ดังนั้นการให้ SST เข้าเช่าทรัพย์สินทั้งหมดที่ได้จากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ถือเป็นการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใต้สัญญาเช่าระยะเวลา 10 ปี ที่มีมูลค่าจำนวน 181,000,000 บาท โดยสามารถคำนวณขนาดรายการให้เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 14.33 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ตามข้อมูลงบการเงินสอบ

ทานของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,263.21 ล้านบาท) ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็น การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกิน กว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวข้องดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{ค่าเช่าที่ได้รับจาก SST} \times 100}{\text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์}} = \frac{181.00 \times 100}{1,263.21} \\ &= \text{ร้อยละ 14.33} \end{aligned}$$

ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้ง สองรายการข้างต้นเป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีขนาดรายการ รวมร้อยละ 29.37 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ตามงบการเงินสอบทาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,263.21 ล้านบาท) ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จึงจำเป็นต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยบริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ ประกาศ ที่ สร. 26/2555

1.3. วันที่เกิดรายการ

1.3.1. การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่ เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

1.3.2. การให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT และสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ SSTRT ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เรียบร้อยแล้ว

1.4. มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

1.4.1. การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่ กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย คือ KNIGHT FRANK และ NEXUS โดยทั้ง 2 บริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 203,000,000 บาท (สองร้อยสามสิบล้านบาท) หรือคิดเป็นร้อยละ 6.40

1.4.2. การให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ค่าเช่าที่ SST ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในครั้งนี้ สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ที่สอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน โดยค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง จะอยู่ที่ประมาณ 181,000,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาท) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้

ระยะเวลาการเช่า ในช่วงปีที่	สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง (บาท/ต่อปี)	สัญญาเช่างานระบบ สาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (บาท/ต่อปี)	ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ (บาท/ต่อปี)
1	840,000	16,660,000	17,500,000
2	840,000	16,660,000	17,500,000
3	840,000	16,660,000	17,500,000
4	840,000	17,160,000	18,000,000
5	840,000	17,160,000	18,000,000
6	840,000	17,160,000	18,000,000
7	840,000	17,660,000	18,500,000
8	840,000	17,660,000	18,500,000
9	840,000	17,660,000	18,500,000
10	840,000	18,160,000	19,000,000
	รวม		181,000,000

1.5. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์

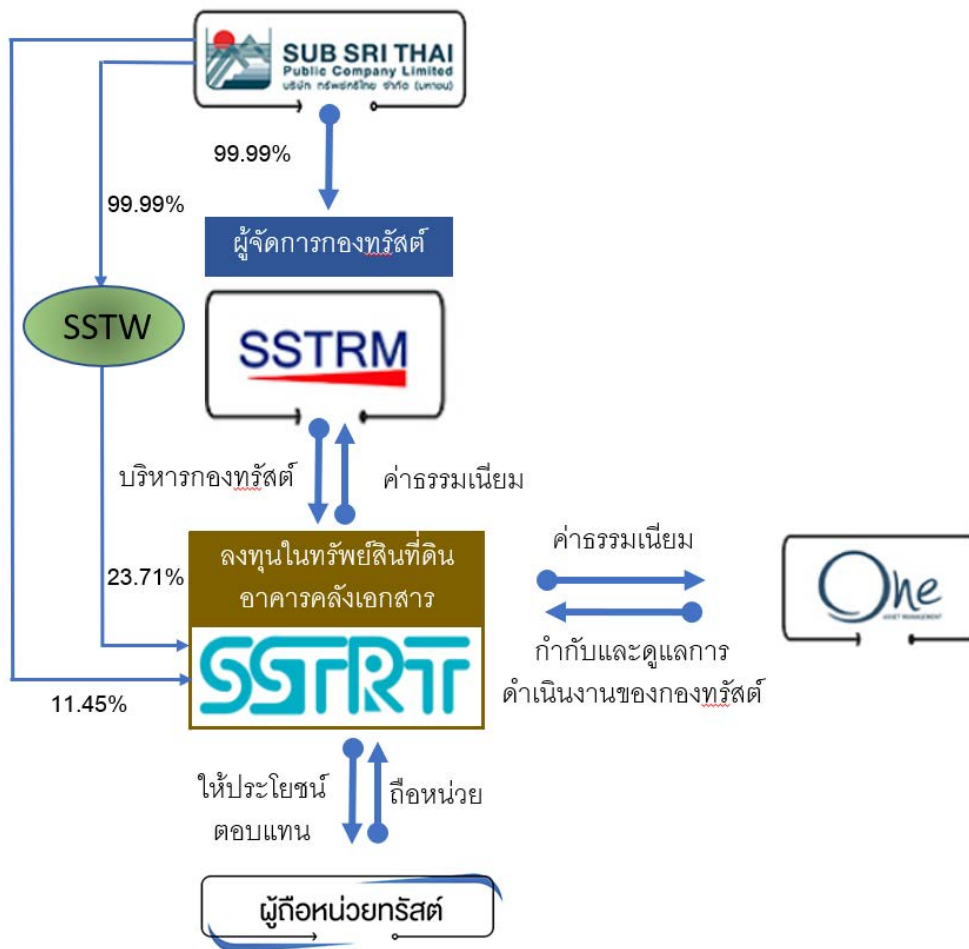
ผู้ขายและผู้เช่า : บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้ซื้อและผู้ให้เช่า : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

ความสัมพันธ์ของ SST กองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์:

SST ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ SST ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SSTRT ที่ถือหุ้นรายตรงและทางอ้อมรวมในสัดส่วนร้อยละ 35.16 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดในปัจจุบัน โดยเป็นการถือหุ้นรายตรงในสัดส่วนร้อยละ 11.45 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และถือหุ้นรายอ้อมผ่านบริษัทย่อย คือ SSTW (SST ถือหุ้นใน SSTW สัดส่วนร้อยละ 99.99) ในสัดส่วนร้อยละ 23.71 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

โครงสร้างการถือหุ้นและความสัมพันธ์ของ SST กองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์



1.6. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1.6.1. รายละเอียดของโครงการ

โครงการประกอบด้วยที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา และอาคารคลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39 จำนวน 4 หลัง รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบันที่ดินและอาคารคลังเอกสารดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ SST

ภาพสถานที่และอาคารคลังเอกสาร



1.6.2. ที่ตั้งโครงการ

ที่ดินและคลังเอกสารทั้ง 4 อาคาร ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ห่างจากซอยสุขสวัสดิ์ 76 ประมาณ 200 เมตร และห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ไปทางบริเวณด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ ระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน และอาคารคลังเอกสาร



Source: Google Earth

1.6.3. ผู้เช่ามหาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ปัจจุบัน บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ามหาทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการประกอบธุรกิจคลังเอกสารและจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ โดยภายหลังกองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารคลังเอกสาร รวมถึงทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้แล้วกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าเหมาแก่ SST เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการประกอบธุรกิจคลังเอกสารและจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์

1.6.4. รายละเอียดของพื้นที่และอาคารคลังเอกสารที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน

- 1) โฉนดที่ดิน 1 แปลง เลขที่โฉนด 261431 เนื้อที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา หรือ 1,768.9 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการรวม 2 ด้าน ด้านละประมาณ 100.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกันด้านหน้า
- 2) สิ่งปลูกสร้างอาคารคลังเอกสาร จำนวน 4 อาคาร ได้แก่ อาคารหมายเลข 36-39 ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ห่างจากซอยสุขสวัสดิ์ 76 ประมาณ 200 เมตร และห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ไปทางบริเวณด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีรายละเอียดของคลังเอกสารดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	คลังเอกสารหมายเลข	พื้นที่ (ตร.ม.)	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	โฉนดที่ดินเลขที่	พื้นที่ดิน (ไร่ - งาน - ตร.ว.)	ที่ตั้ง	อายุอาคารประมาณ (ปี) (ณ วันที่ 1 ม.ค.2565)	รูปแบบการลงทุน
1		36	1,750	งานระบบ	261431 ¹⁾	4 - 1 - 68.9		29	กรรมสิทธิ์
2		37	1,750	สาธารณูปโภคและ				29	

ลำดับ ที่	โครงการ	คลัง เอกสาร หมายเลข	พื้นที่ (ตร.ม.)	งานระบบ สาธารณูปโภคและ อุปกรณ์	โฉนด ที่ดิน เลขที่	พื้นที่ดิน (ไร่ - งาน - ตร.ว.)	ที่ตั้ง	อายุอาคาร ประมาณ (ปี) (ณ วันที่ 1 ม.ค.2565)	รูปแบบการ ลงทุน
3	โครงการ	38	1,750	อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ ในที่ดินและอาคารคลัง เอกสารดังกล่าว			ต. บางจาก อ. พระประแดง จ.สมุทรปราการ	29	
4	ทรัพย์สิน ไทย	39	1,750					29	
รวม			7,000			4 - 1 - 68.9			

หมายเหตุ: /1 บริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวจะดำเนินการจดทะเบียนการจ่ายออมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 3699 และที่ดินโฉนดเลขที่ 17182 ซึ่งเป็นที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนไขและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ



อาคารคลังหมายเลข 36



อาคารคลังหมายเลข 37



อาคารคลังหมายเลข 38



อาคารคลังหมายเลข 39

อุปกรณ์ และระบบรับฝากเอกสารประกอบด้วย ชั้นวางเหล็กสูง 2 และ 3 ชั้น และแบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น สำหรับคลังหมายเลข 36 และ 3 ชั้น สำหรับคลังหมายเลข 37-39 พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัยและลิฟต์ขนส่ง น้ำหนักบรรทุก 1,000 กิโลกรัม โดยมีรายละเอียดดังนี้

คลังเอกสาร	จำนวนกล่องมาตรฐานที่รับได้สูงสุด (กล่อง)
ชั้นวางเหล็กเอกสารคลังเอกสารหมายเลข 36	93,600
ชั้นวางเหล็กเอกสารคลังเอกสารหมายเลข 37	122,280
ชั้นวางเหล็กเอกสารคลังเอกสารหมายเลข 38	122,280
ชั้นวางเหล็กเอกสารคลังเอกสารหมายเลข 39	122,280
รวม	460,440

ที่มา : รายงานประเมินทรัพย์สิน บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- 3) ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันเพลิงไหม้และระบบดับเพลิง

1.6.5. ลักษณะกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน และลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์

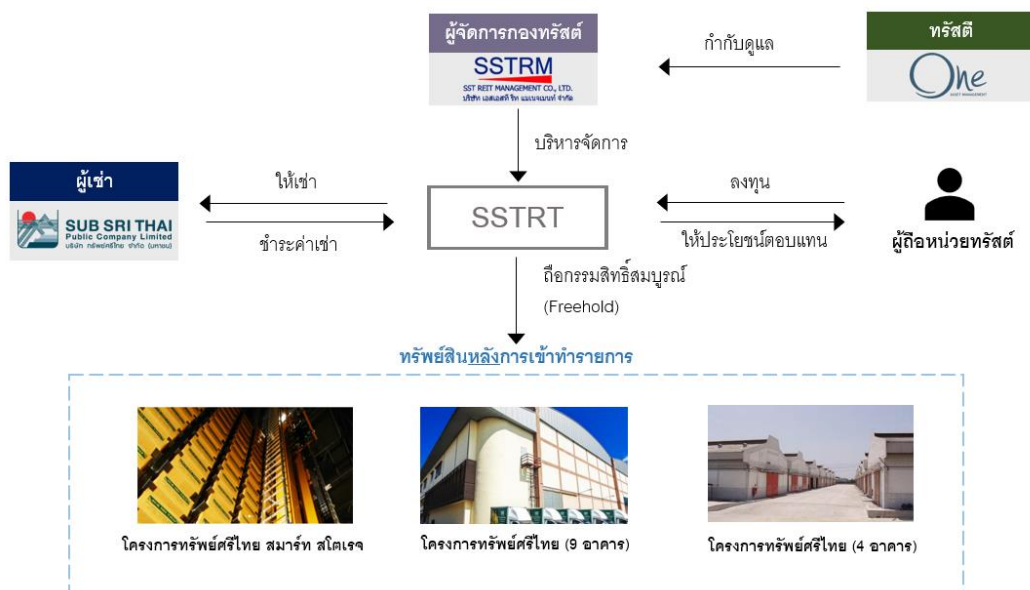
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ("SST")
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	กรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39 จำนวน 4 หลัง รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์ SSTRT จะจ่ายชำระเป็นเงินสดสำหรับมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ ในราคารวมไม่เกิน 190,000,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)
ระยะเวลาการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	ให้ SST เช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะเวลา 10 ปี ต่อสัญญาเช่าได้อย่างน้อยคราวละ 3 ปี มูลค่ารวมของรายได้ค่าเช่าตลอดระยะเวลา 10 ปี เป็นจำนวนเงินรวม 181,000,000 บาท

1.7. โครงสร้างของกองทรัสต์ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ

โครงสร้างของกองทรัสต์ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



1.8. แหล่งที่มาของเงินทุน

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะใช้เงินลงทุนไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (จะมีค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมอีกประมาณไม่เกิน 20 ล้านบาท) สำหรับแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT นี้ จะมาจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT จำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย โดยจะมาจากการเพิ่มทุน 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือละสิทธิของซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

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

2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

2.1. ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัสต์ไทย

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะขาย”) และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (“ผู้จะซื้อ”) 																										
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	<ol style="list-style-type: none"> ที่ดิน <table border="1" data-bbox="485 510 1506 607"> <thead> <tr> <th>โฉนดเลขที่</th> <th>เลขที่ดิน</th> <th>หน้าสำรวจ</th> <th>ตำบล</th> <th>อำเภอ</th> <th>จังหวัด</th> <th>เนื้อที่</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>261431</td> <td>269</td> <td>9362</td> <td>บางจาก</td> <td>พระประแดง</td> <td>สมุทรปราการ</td> <td>4-1-68.9 ไร่</td> </tr> </tbody> </table> อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสวนควบ จำนวน 4 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ประกอบด้วย <table border="1" data-bbox="485 651 1506 969"> <thead> <tr> <th>อาคารคลังเอกสาร</th> <th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>คลังเอกสารหมายเลข 36</td> <td>1,750</td> </tr> <tr> <td>คลังเอกสารหมายเลข 37</td> <td>1,750</td> </tr> <tr> <td>คลังเอกสารหมายเลข 38</td> <td>1,750</td> </tr> <tr> <td>คลังเอกสารหมายเลข 39</td> <td>1,750</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>7,000</td> </tr> </tbody> </table> ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินตามข้อ 1. และอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 2. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ 	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่	261431	269	9362	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	4-1-68.9 ไร่	อาคารคลังเอกสาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750	คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750	คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750	คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750	รวม	7,000
โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่																					
261431	269	9362	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	4-1-68.9 ไร่																					
อาคารคลังเอกสาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)																										
คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750																										
คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750																										
คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750																										
คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750																										
รวม	7,000																										
การจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	<p>เมื่อคู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาฉบับนี้แล้ว ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย โดยผู้จะขายจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>																										
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	<p>ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องให้แล้วเสร็จในวันโอนกรรมสิทธิ์หรือภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน</p>																										
ราคาทรัพย์สินตามสัญญาและการชำระราคา	<ol style="list-style-type: none"> คู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาในการซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ในราคารวมทั้งสิ้น 190,000,000 (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้าน) บาท คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าจะมีการชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญาเมื่อการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยผู้จะซื้อจะชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญาในรูปของเช็คเงินสด (Cashier's Cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้จะขาย ตามรายละเอียดที่ผู้จะขายจะได้แจ้งให้ผู้จะซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) วันทำการก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือจะชำระด้วยวิธีอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และให้ถือว่าผู้จะขายได้รับเงินที่เป็นราคาทรัพย์สินตามสัญญาจากผู้จะซื้อเมื่อผู้จะซื้อได้ดำเนินการชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญาดังกล่าวข้างต้นแล้ว ทั้งนี้ ผู้จะขายจะส่งมอบหลักฐานการรับเงินให้แก่ผู้จะซื้อเพื่อเป็นหลักฐานภายใน 5 (ห้า) วันนับจากวันที่ผู้จะซื้อชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญาให้แก่ผู้จะขาย 																										
เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	<ol style="list-style-type: none"> คู่สัญญาตกลงว่าผู้จะซื้อจะมีหน้าที่ในการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญา ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ “ราคาทรัพย์สินตามสัญญาและการชำระราคา” ต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่ผู้จะซื้อได้ยินยอมสละสิทธิดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร <p>(ก) ทรัพย์สินที่จะซื้อขายไม่ได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ ไม่มีการชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่อง และ/หรือ การรอนสิทธิใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ผู้จะซื้อไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อประกอบธุรกิจโดยการ</p>																										

	<p>นำทรัพย์สินที่จะซื้อขายออกหาประโยชน์ได้ตามปกติและตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และมีคุณสมบัติเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา</p> <p>(ข) ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร รวมถึงใบอนุญาต ใบรับรอง และเอกสารอื่นๆ ที่จำเป็นสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อ</p> <p>(ค) คำรับรองของผู้จะขายที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ</p> <p>(ง) ไม่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่มี หรือจะมีผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือกิจการของผู้จะขาย หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้จะขาย</p> <p>(จ) ผู้จะขายได้ปลดภาระผูกพันทั้งหลาย ตลอดจนหนี้สินใดๆ ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง และ/หรือ ได้รับความยินยอมหรืออนุญาตใดๆ อันจำเป็นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้จะซื้อสามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามความประสงค์ ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย</p> <p>(ฉ) ผู้จะขายได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้ทั้งหลายและคู่สัญญาใดๆ ของผู้จะขายที่จำเป็น (หากมี) ในการดำเนินการขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และการดำเนินการต่างๆ ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ช) ผู้จะขายได้รับมติคณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ให้แก่ผู้จะซื้อ และการดำเนินการต่างๆ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ซ) ผู้จะขายได้ส่งมอบสำเนากรรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่มีข้อมูลครบถ้วนและระยะเวลายังไม่สิ้นสุดลงให้แก่ผู้จะซื้อ หรือเอกสารหลักฐานที่ผู้จะขายได้ดำเนินการแจ้งให้บริษัท ประกันภัยตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้รับทราบถึงการเพิ่มเติมให้ผู้จะซื้อเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและเปลี่ยนแปลงผู้รับผลประโยชน์เป็นผู้จะซื้อ และออกหนังสือยืนยันหรือเอกสารแจ้งอื่นใดว่าผู้จะขายยินยอมโอนค่าสินไหมทดแทน รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้จะขายได้รับจากบริษัทประกันภัยตามกรรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ โดยให้มีผลบังคับในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>(ฌ) การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสิ้น โดยปราศจากการบันทึกถ้อยคำใดๆ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือ ปราศจากข้อจำกัดใดๆ ในลักษณะที่ทำให้เข้าใจได้ว่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายอยู่ระหว่างการมีข้อพิพาท หรือเอกสารสิทธิที่เกี่ยวกับที่ดินที่จะซื้ออาจถูกเพิกถอนหรือข้อความใดที่สามารถตีความได้ว่ากองทรัสต์อาจถูกเพิกถอนสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครอง</p> <p>(ญ) คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์แล้ว โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน และสัญญาดังกล่าวมีผลผูกพันทางกฎหมายและใช้บังคับได้กับคู่สัญญาทุกประการ</p> <p>2. ผู้จะขายตกลงจะใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อให้เงื่อนไขบังคับก่อนตามข้อ 1. ข้างต้น ทั้งหมดสำเร็จโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายหลังจากการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ไม่ว่าในกรณีใด จะต้องไม่ช้ากว่าวันโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ วันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน เว้นแต่จะได้รับการสละสิทธิเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะซื้อ มิเช่นนั้น ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลง โดยผู้จะขายไม่มีสิทธิเรียกร้องใดๆ จากผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ให้ความยินยอม การบอกกล่าว การบังคับตามสิทธิ ค่าใช้จ่าย และ กฎหมายที่ใช้บังคับ ยังคงมีผลบังคับต่อไปทุกประการ</p>
<p>การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</p>	<p>1. ภายใต้อำนาจความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ “เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย” ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงว่า ในวันโอนกรรมสิทธิ์:</p> <p>(ก) ผู้จะขายตกลงส่งมอบและผู้จะซื้อตกลงรับมอบการครอบครองและการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมด ในสภาพดี ไม่ชำรุด ไม่บกพร่อง ไม่เสียหาย อย่างมีนัยสำคัญ โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาระจำนอง ภาระจำยอม สิทธิยึดหน่วง บังคับแห่งทรัพย์สิน และ/หรือ ข้อพิพาทใดๆ และทรัพย์สินที่จะซื้อขายสามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้จะซื้อสามารถนำออกให้เช่าโดยถูกต้องตามกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ทันที</p>

	<p>(ข) ผู้จะขายตกลงส่งมอบต้นฉบับเอกสารสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายและต้นฉบับเอกสารใบอนุญาตและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดที่ผู้จะซื้อจำเป็นต้องมีเพื่อให้ผู้จะซื้อเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ผู้ใช้ และผู้ครอบครองทรัพย์สินที่จะซื้อขายอย่างสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมายให้แก่ผู้จะซื้อ</p> <p>(ค) ผู้จะขายจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์</p> <p>(ง) ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินที่เป็นทางเข้าออกตั้งที่ระบุในตารางด้านล่าง ดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย และ/หรือ ที่ดินแปลงอื่นใดที่ได้รับการแบ่งแยกจากที่ดินดังกล่าว เป็นภาระทรัพย์สินในด้านทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสูถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบของสัญญาฉบับนี้ ("ที่ดินทางเข้าออก") ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (สามยทรัพย์) ในตารางด้านล่างนี้ โดยไม่มีเงื่อนไขและไม่ได้ค่าตอบแทนใดๆ ในการใช้ที่ดินทางเข้าออก เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออกจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันในสัญญาฉบับนี้</p> <table border="1" data-bbox="486 761 1500 1332"> <thead> <tr> <th colspan="2">ที่ดินทางเข้าออก</th> <th colspan="3">ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</th> </tr> <tr> <th>ที่ดินทางเข้าออก โฉนดเลขที่</th> <th>สถานที่ตั้งที่ดิน ทางเข้าออก</th> <th>ที่ดินเป็นทรัพย์สิน ที่จะซื้อขายโฉนด เลขที่</th> <th>หมายเลขอาคาร</th> <th>สถานที่ตั้ง ทรัพย์สินที่จะซื้อ ขาย</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">3699</td> <td rowspan="2">ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ</td> <td rowspan="4">261431</td> <td>อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 36</td> <td rowspan="2">ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ</td> </tr> <tr> <td>อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 37</td> </tr> <tr> <td>อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 38</td> </tr> <tr> <td>อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 39</td> </tr> <tr> <td>17182</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใดๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายแต่เพียงฝ่ายเดียว เช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปการ และค่าบริการต่างๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งหมด ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้นก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใดๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) ผู้จะซื้อตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายแต่เพียงฝ่ายเดียว เช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปการ และค่าบริการต่างๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งหมด ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้น ณ และ หลังการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใดๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี)</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้จะซื้อเห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่จะซื้อขายรายการใดไม่เป็นไปตามข้อ 1. (ก) หรือมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามรายละเอียดในเอกสารแนบท้ายของสัญญา หรือมีสภาพไม่เหมาะสมในการให้เช่าเพื่อจัดหาระยะสั้นจากทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือในการประกอบธุรกิจ ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิปฏิเสธไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายรายการดังกล่าวได้ และไม่มีหน้าที่ในการชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญา</p> <p>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้จะซื้อตามสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน โดยที่ผู้จะซื้อมิได้รู้หรือควรจะรู้ถึงความ</p>	ที่ดินทางเข้าออก		ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย			ที่ดินทางเข้าออก โฉนดเลขที่	สถานที่ตั้งที่ดิน ทางเข้าออก	ที่ดินเป็นทรัพย์สิน ที่จะซื้อขายโฉนด เลขที่	หมายเลขอาคาร	สถานที่ตั้ง ทรัพย์สินที่จะซื้อ ขาย	3699	ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ	261431	อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 36	ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ	อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 37	อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 38	อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 39	17182				
ที่ดินทางเข้าออก		ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย																						
ที่ดินทางเข้าออก โฉนดเลขที่	สถานที่ตั้งที่ดิน ทางเข้าออก	ที่ดินเป็นทรัพย์สิน ที่จะซื้อขายโฉนด เลขที่	หมายเลขอาคาร	สถานที่ตั้ง ทรัพย์สินที่จะซื้อ ขาย																				
3699	ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ	261431	อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 36	ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ																				
			อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 37																					
อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 38																								
อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 39																								
17182																								

	<p>ชำระค่าบริการดังกล่าวก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ ผู้จะขายยังคงต้องรับผิดชอบในความชำระค่าบริการดังกล่าว เว้นแต่ผู้ซื้อจะได้รับรู้ถึงความชำระค่าบริการก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ แต่ไม่ได้ทักท้วงถึงความชำระค่าบริการดังกล่าวต่อผู้จะขายแต่อย่างใด</p> <p>4. ในกรณีที่ผู้จะขาย และ/หรือ ผู้จะซื้อไม่สามารถจดทะเบียนโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายและผู้จะซื้อจะตกลงร่วมกันโดยสุจริตเพื่อเลื่อนการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายออกไปเป็นวันอื่นตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน ซึ่งจะต้องไม่เกิน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์เดิม โดยให้ใช้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในหัวข้อ “การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย” และหัวข้อ “การรับประกันและคำรับรองของผู้จะขาย” บังคับแก่การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่เลื่อนออกไปดังกล่าวด้วย</p>
<p>ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<p>ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ (หากมี) ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง</p> <p>หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้ทดลองจ่ายเงินดังกล่าวแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปก่อน ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายนั้นรับผิดชอบชำระคืนให้แก่คู่สัญญาที่ได้ทดลองจ่ายเงินไปตามจำนวนเงินและภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p> <p>ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงและยืนยันว่าผู้จะซื้อจะไม่มีควมรับผิดชอบใด ๆ ในภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้จะขาย และภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกิดขึ้นเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ</p>
<p>การรับประกันและคำรับรองของผู้จะขาย</p>	<p>ณ วันที่ตามสัญญาฉบับนี้ และ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายรับประกันและรับรองต่อผู้ซื้อดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จะขายเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่ถูกต้องตามกฎหมายไทย 2. ผู้จะขายมีอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะเข้าทำและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกประการ การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลสมบูรณ์และผูกพันผู้จะขาย รวมทั้งสามารถใช้บังคับต่อผู้จะขาย เพื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญานี้ได้ทั้งหมดภายใต้การปฏิบัติตามบทบัญญัติต่าง ๆ ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 3. ในช่วงเวลาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากผู้ให้บริการภายใต้สัญญาบริการและเก็บรักษาเอกสาร 4. ทรัพย์สินที่จะซื้อขายอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุด ไม่บกพร่อง ไม่เสียหาย อยุ่อย่างมีนัยสำคัญ และสามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้จะซื้อสามารถนำออกให้เช่าโดยถูกต้องตามกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ทันทีภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายจากผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ 5. การที่ผู้จะขายเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร ตลอดจนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนต่อข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้จะขายได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น หรือข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือคำสั่ง คำตัดสิน หรือคำพิพากษา ของหน่วยงานราชการใดๆ อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา รวมทั้งไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉล และ/หรือ การเพิกถอนโดยผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) 6. ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร รวมถึงใบอนุญาต ใบรับรอง และเอกสารอื่นๆ ที่จำเป็นโดยถูกต้องตามกฎหมาย และก่อสร้างถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ โดยใบอนุญาตดังกล่าวมีผล

	<p>บังคับใช้ได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย ไม่ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ ตลอดจนมิได้มีการทำผิดเงื่อนไขของใบอนุญาต หรือเงื่อนไขใดๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใดๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้</p> <p>7. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยชอบและมีสิทธิโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ (เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาบริการและเก็บรักษาเอกสาร) รวมถึงภาระจำนอง ภาระจำยอม สิทธิยึดเหนี่ยว การเช่า บังคับแห่งทรัพย์สิน การใช้ การครอบครอง สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ ข้อพิพาทใดๆ หากทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีบุคคลใดมาก่อการรบกวนหรือขัดสิทธิของผู้จะซื้อในการใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามวัตถุประสงค์ของผู้จะซื้อตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือทรัพย์สินที่จะซื้อขายตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือไม่เหมาะสมที่จะใช้ตามวัตถุประสงค์ของผู้จะซื้อตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือเสื่อมประโยชน์ที่พึงจะได้รับจากทรัพย์สินที่จะขายนั้น ผู้จะขายยังคงต้องรับผิดชอบผู้จะซื้อในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใดๆ (หากมี)</p> <p>8. ทรัพย์สินที่จะซื้อขายไม่อยู่ในบริเวณ หรือพื้นที่ที่ถูกหรือจะถูกเวนคืนโดยหน่วยงานของรัฐใดๆ และไม่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทรัพย์สินของหน่วยงานของรัฐ และ/หรือ บุคคลอื่นใด ไม่เป็นการทรัพย์สินแก่ทรัพย์สินใดๆ (เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยแก่ผู้จะซื้อแล้วก่อนการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ (หากมี)) และ/หรือ อยู่ภายใต้บุริมสิทธิของบุคคลอื่นใดไม่ว่าส่วนใด</p> <p>9. ผู้จะขายมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนการกระทำต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้จะขาย</p> <p>10. การที่ผู้จะขายเข้าทำสัญญาฉบับนี้ หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้จะขายได้หรือจะทำได้ทำหรือให้กับบุคคลอื่น หรือข้อกำหนดหรือเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาต ใบอนุญาต ความเห็นชอบ หรือสิทธิหรือประโยชน์อื่นใดที่ผู้จะขายได้รับ</p> <p>11. ทรัพย์สินที่จะซื้อขายไม่ตกอยู่ภายใต้ข้อพิพาท คดีความ อนุญาตตุลาการ การบังคับ การระงับข้อพิพาท หรือข้อขัดแย้งทางกฎหมายใด รวมถึงไม่มีข้อเท็จจริงหรือเหตุการณ์ที่น่าจะนำไปสู่กรณีดังกล่าว และไม่มีกรณีผิดนัดหรือผิดสัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขาย ทั้งนี้ ผู้จะขายได้ชำระภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และเงินอื่นใดที่ต้องชำระแก่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขายจนครบถ้วนแล้ว</p> <p>12. ทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออก และการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ เพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่จะขายสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยผู้จะซื้อจะมีสิทธิตามกฎหมายในการใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้โดยเสรีตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ เว้นแต่เป็นกรณีการบำรุงรักษาทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวชั่วคราว</p> <p>13. ในการก่อสร้างและประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขายของผู้จะขาย ผู้จะขายได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป ผู้จะขายมิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขายมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม</p> <p>14. ผู้จะขายได้เปิดเผยข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะขายแก่ผู้จะซื้อโดยครบถ้วนตามความเป็นจริงแล้ว</p>
<p>การรับประกันและคำรับรองของผู้จะซื้อ</p>	<p>ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อรับประกันต่อผู้จะขายว่า ทรัสต์เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ซึ่งได้รับการก่อตั้งเป็นกองทรัสต์โดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และมีอำนาจใน</p>

	<p>การเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนการกระทำต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ในนามของกองทรัสต์โดยชอบด้วยกฎหมาย</p>
<p>ข้อตกลงระทำการและข้อตกลงละเว้นระทำการ และหน้าที่ของผู้ขาย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. นับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงจะไม่ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ก่อภาระผูกพัน หรือก่อหรือให้สิทธิใดๆ บนทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่บุคคลอื่น 1.2 กระทำการใดๆ อันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกรรมสิทธิ์ร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือทำให้กรรมสิทธิ์ร่วมกันดังกล่าวเป็นโมฆะหรือโมฆียะ และ/หรือ 1.3 ขาย โอน หรือจำหน่ายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรือกระทำการใดๆ ที่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย 2. นับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกระทำการใดๆ เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้ซื้อในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย 3. ผู้จะขายตกลงแจ้งหรือดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อจัดให้ผู้รับประกันภัยดำเนินการให้ผู้ซื้อเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ตามกรรมสิทธิ์ร่วมกันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย เพื่อให้ผู้ซื้อซื้อสิทธิในกรรมสิทธิ์ร่วมกันดังกล่าว ซึ่งให้มีผลบังคับนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน 4. ผู้จะขายตกลงดำเนินการและประสานงานใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ซื้อซื้ออสังหาริมทรัพย์ใดๆ สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย 5. ผู้จะขายตกลงจัดให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน โดยผู้ซื้อและบริวารของผู้ซื้อซื้อสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ เว้นแต่เป็นกรณีการบำรุงรักษาทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวชั่วคราว ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม คูแผล หรือบำรุงรักษาทางสัญจร ซึ่งรวมถึงที่ดินทางเข้าออกตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. (ง) หัวข้อ “การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย” ข้างต้น คู่สัญญาตกลงร่วมกันที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัดส่วนพื้นที่การใช้งาน เว้นแต่ความเสียหายเกิดจากความผิดของผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายนั้นตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม คูแผล หรือบำรุงรักษาดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว 6. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อตกลงระทำการต่างๆ ที่เป็นหน้าที่ของผู้ขายภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงข้อตกลงอื่นๆ ในสัญญาฉบับนี้เท่าที่สามารถใช้บังคับได้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ 7. ภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ หากมีกฎหมายกำหนดให้ผู้ซื้อต้องได้มาซึ่งใบอนุญาตใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ผู้จะขายตกลงดำเนินการช่วยเหลือผู้ซื้อซื้อตามสมควร เพื่อให้ผู้ซื้อได้มาซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวโดยไม่ชักช้า
<p>การเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาหรือตกลงเลิกสัญญาตามเหตุดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้โดยการทำเป็นลายลักษณ์อักษร (ข) ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ในกรณีที่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อไม่สามารถซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามที่ผู้ซื้อเห็นสมควร หรือในกรณีที่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อเห็นว่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายจะไม่ก่อให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือผู้จะซื้อไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เนื่องด้วยเหตุตามกฎหมายใดๆ (ค) ในระยะเวลาใดๆ ก่อนการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ หากผู้จะขายผิดสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่ง หรือผิดการรับประกันและคำรับรองที่ให้ได้ตามสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่เขาเหตุดังกล่าวแล้ว ผู้จะซื้อสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที (ง) ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ผู้จะขายได้เข้าสู่กระบวนการระงับหนี้ หรืออยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์

	<p>เด็ดขาดตามคำสั่งศาล หรือการฟ้องร้องคดีล้มละลาย หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ หรือยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของผู้จะขายต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใดๆ ซึ่งผู้จะซื้อเห็นว่าจะกระทบต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้จะขาย</p> <p>(จ) ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ด้อยค่าลง หรือได้รับการกระทบกระเทือนอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้จะซื้อเห็นว่าไม่สามารถลงทุน หรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ครบถ้วนสมบูรณ์ ตามวัตถุประสงค์หรือในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2. ภายหลังสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างหลุดพ้นจากหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ที่กำหนดไว้แล้วในสัญญา หรือโดยสภาพของสัญญา พึงคาดหมายได้ว่าให้มีผลบังคับต่อไปภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงจะไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิและหน้าที่ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีอยู่ก่อนสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด</p> <p>2. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลู่ข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย หรือมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด</p>
ค่าใช้จ่าย	<p>เว้นแต่จะระบุไว้เป็นประการอื่นในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายของตนที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดเตรียมและการทำสัญญาฉบับนี้</p>
การผิดสัญญา	<p>หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามส่วนหนึ่งส่วนใดของสัญญา จนเป็นเหตุให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้รับความเสียหาย คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาหรือก่อให้เกิดความเสียหายตกลงยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น</p>
กฎหมายที่บังคับ	<p>สัญญาฉบับนี้อยู่ภายใต้บังคับและการตีความตามกฎหมายไทย</p>

2.2. ร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์ศรีไทย

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“ผู้ให้เช่า”) และ 2. บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”) โดยที่ <ul style="list-style-type: none"> (ก) กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่า (ข) กองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อันได้แก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า (ค) ผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย (ตามค่านิยามที่จะระบุต่อไป) โดยให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ (ง) ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระหว่างระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบ
----------	--

	<p>ความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้กระทบต่อการดำเนินการธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร</p> <p>(จ) คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกิจการโครงการทรัพย์สินไทยนั้น เป็นการดำเนินการในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้เท่านั้น ผู้เช่ามิใช่ตัวแทนของกองทรัสต์ และผู้เช่ามิได้มีการดำเนินการใด ๆ ในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์แต่อย่างใด</p> <p>(ฉ) ในวันทำสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์สินไทย ระหว่าง กองทรัสต์ และผู้เช่า (“สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคฯ”)</p>																										
<p>ทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>1. ที่ดิน</p> <table border="1" data-bbox="486 548 1508 645"> <thead> <tr> <th>โฉนดเลขที่</th> <th>เลขที่ดิน</th> <th>หน้าสำรวจ</th> <th>ตำบล</th> <th>อำเภอ</th> <th>จังหวัด</th> <th>เนื้อที่</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>261431</td> <td>269</td> <td>9362</td> <td>บางจาก</td> <td>พระประแดง</td> <td>สมุทรปราการ</td> <td>4-1-68.9 ไร่</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงส่วนควบ จำนวน 4 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ประกอบด้วย</p> <table border="1" data-bbox="486 689 1508 996"> <thead> <tr> <th>อาคารคลังเอกสาร</th> <th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>คลังเอกสารหมายเลข 36</td> <td>1,750</td> </tr> <tr> <td>คลังเอกสารหมายเลข 37</td> <td>1,750</td> </tr> <tr> <td>คลังเอกสารหมายเลข 38</td> <td>1,750</td> </tr> <tr> <td>คลังเอกสารหมายเลข 39</td> <td>1,750</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>7,000</td> </tr> </tbody> </table>	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่	261431	269	9362	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	4-1-68.9 ไร่	อาคารคลังเอกสาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750	คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750	คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750	คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750	รวม	7,000
โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่																					
261431	269	9362	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	4-1-68.9 ไร่																					
อาคารคลังเอกสาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)																										
คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750																										
คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750																										
คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750																										
คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750																										
รวม	7,000																										
<p>วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</p>																										
<p>ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาเช่า</p>	<p>1. กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า”) (“ระยะเวลาการเช่า”) โดยให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ให้ถือว่ากองทรัสต์ได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่า และผู้เช่าได้รับการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นอยู่ในขณะนั้น</p> <p>คู่สัญญาจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันทำสัญญาฉบับนี้ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว</p> <p>2. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อย่างน้อยคราวละ 3 (สาม) ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป และค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทรัสต์มีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่</p> <p>ในกรณีที่คู่สัญญาสามารถตกลงเรื่องระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป และค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปได้ และได้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงพร้อมลงนามทั้งสองฝ่ายแล้ว และกองทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอนุมัติการต่ออายุสัญญาเช่าแก่ผู้เช่าแล้ว ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าใหม่โดยให้มีระยะเวลาการเช่าตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน โดยนับจากวันที่ครบระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ จะเหมือนกับสัญญาเช่าเดิมทุกประการ รวมถึงสิทธิการต่ออายุการเช่า เว้นแต่ใน</p>																										

	<p>ส่วนของอัตราค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าและหลักประกันการเช่าให้เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่ได้จัดทำขึ้นก่อนหน้า (“สัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไป”) ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกป้ดงกล่าวมีระยะเวลาเกินกว่า 3 (สาม) ปี คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกป้ดงกล่าวไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ทำสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไป หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแต่เพียงผู้เดียว</p>																																	
<p>ค่าเช่า และเงินมัดจำ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดดังนี้ <table border="1" data-bbox="598 593 1388 1131"> <thead> <tr> <th>สัญญาเช่าในช่วงปีที่</th> <th>ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)</th> <th>ค่าเช่าต่อปี(บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>70,000</td><td>840,000</td></tr> <tr><td>2</td><td>70,000</td><td>840,000</td></tr> <tr><td>3</td><td>70,000</td><td>840,000</td></tr> <tr><td>4</td><td>70,000</td><td>840,000</td></tr> <tr><td>5</td><td>70,000</td><td>840,000</td></tr> <tr><td>6</td><td>70,000</td><td>840,000</td></tr> <tr><td>7</td><td>70,000</td><td>840,000</td></tr> <tr><td>8</td><td>70,000</td><td>840,000</td></tr> <tr><td>9</td><td>70,000</td><td>840,000</td></tr> <tr><td>10</td><td>70,000</td><td>840,000</td></tr> </tbody> </table> 1.2 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ ที่อยู่ของกองทรัสต์หรือวิธีการตามที่กำหนดในสัญญานี้ โดยให้ชำระค่าเช่าเป็นราย 6 (หก) เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม (2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป 1.3 ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าในปีที่ 1 (หนึ่ง) ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดแรกตามที่ระบุในสัญญา และค่าเช่าในปีที่เหลือให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายตามที่ระบุในสัญญา 1.4 ในกรณีที่สัญญานี้ไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณโดยการนำจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้น คูณกับค่าเช่าต่อวันซึ่งจะถูกคำนวณโดยการนำค่าเช่าต่อปีตามเอกสารแนบท้ายของสัญญานี้ หารด้วยจำนวนวันทั้งหมดของปีนั้น ๆ 1.5 หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า 1.6 การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น และในกรณีที่การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีของทรัสต์ จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อ ผู้เช่าได้นำส่งสำเนาหลักฐานการโอนเงินให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้นำส่งรายการเดินบัญชี (Statement) ที่แสดงว่าเงินได้เข้าบัญชีของกองทรัสต์แล้วให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ 1.7 ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน 	สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)	ค่าเช่าต่อปี(บาท)	1	70,000	840,000	2	70,000	840,000	3	70,000	840,000	4	70,000	840,000	5	70,000	840,000	6	70,000	840,000	7	70,000	840,000	8	70,000	840,000	9	70,000	840,000	10	70,000	840,000
สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)	ค่าเช่าต่อปี(บาท)																																
1	70,000	840,000																																
2	70,000	840,000																																
3	70,000	840,000																																
4	70,000	840,000																																
5	70,000	840,000																																
6	70,000	840,000																																
7	70,000	840,000																																
8	70,000	840,000																																
9	70,000	840,000																																
10	70,000	840,000																																

	<p>1.8 หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญา กงทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงเรื่องเงินมัดจำดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด (“เงินมัดจำ”) ต่อกงทรัสต์ตามอัตราที่กำหนดดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="730 369 1257 907"> <thead> <tr> <th>สัญญาเช่าในช่วงปีที่</th> <th>เงินมัดจำค่าเช่าต่อปี(บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>420,000</td></tr> <tr><td>2</td><td>420,000</td></tr> <tr><td>3</td><td>420,000</td></tr> <tr><td>4</td><td>420,000</td></tr> <tr><td>5</td><td>420,000</td></tr> <tr><td>6</td><td>420,000</td></tr> <tr><td>7</td><td>420,000</td></tr> <tr><td>8</td><td>420,000</td></tr> <tr><td>9</td><td>420,000</td></tr> <tr><td>10</td><td>420,000</td></tr> </tbody> </table> <p>2.2 ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำสำหรับค่าเช่าปีแรกให้แก่กองทรัสต์ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า</p> <p>2.3 ตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าจนเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ หรือสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภค (“เหตุเสียหาย”) กองทรัสต์มีสิทธิหักเอาเงินมัดจำตามข้อ 2.1 เพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย อันเกิดจากเหตุเสียหายต่อกงทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินมัดจำตามวรรคก่อน ผู้เช่าต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดไว้ในข้อ 2.1 ภายใน 10 (สิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากกองทรัสต์</p> <p>2.4 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ได้ขยายออกไปสิ้นสุดลง และภายหลังจากกองทรัสต์ได้หักเอาเงินมัดจำเพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกงทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว กองทรัสต์ตกลงคืนเงินมัดจำตามข้อ 2.1 ให้แก่ผู้เช่าพร้อมดอกเบี้ย (หากมี) ทั้งนี้ดอกเบี้ยดังกล่าวให้คำนวณตามจำนวนเงินมัดจำที่ผู้เช่าเก็บรักษาไว้ในแต่ละขณะของสัญญา หักด้วยภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่บุคคลที่สาม หรือที่เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของกองทรัสต์เองตามที่กองทรัสต์กำหนดตามสมควรแก่เหตุ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน</p> <p>2.5 ผู้เช่าตกลงให้กองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ด้วยความระมัดระวัง โดยนอกจากสิทธิในการรับคืนเงินมัดจำจากกองทรัสต์ตามจำนวนที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงค่าเสียหายจากการจัดหาผลประโยชน์ไม่ก่อให้เกิดดอกผลใดๆ บนเงินมัดจำ</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์เก็บรักษาเงินมัดจำโดยฝากไว้ในบัญชีธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ประเภทบัญชีออมทรัพย์ กองทรัสต์ตกลงส่งมอบดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินมัดจำภายในบัญชีธนาคารดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยจากธนาคารตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของธนาคารดังกล่าว</p>	สัญญาเช่าในช่วงปีที่	เงินมัดจำค่าเช่าต่อปี(บาท)	1	420,000	2	420,000	3	420,000	4	420,000	5	420,000	6	420,000	7	420,000	8	420,000	9	420,000	10	420,000
สัญญาเช่าในช่วงปีที่	เงินมัดจำค่าเช่าต่อปี(บาท)																						
1	420,000																						
2	420,000																						
3	420,000																						
4	420,000																						
5	420,000																						
6	420,000																						
7	420,000																						
8	420,000																						
9	420,000																						
10	420,000																						
หน้าที่ยของกองทรัสต์	กองทรัสต์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า																						
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	<p>นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <p>1. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญานี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดของสัญญานี้</p>																						

	<p>2. ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในสัญญา โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม</p> <p>ให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคล หรือกองทรัสต์ หรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>3. ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย</p> <p>ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ หรือโดยยินยอมให้บุคคลอื่นดำเนินการหรือโดยงดเว้นกระทำการซึ่งควรกระทำอันเป็นเหตุให้มีการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> <p>4. ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยกองทรัสต์ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ผู้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที</p> <p>5. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงกฎหมายเกี่ยวกับการปกครองส่วนท้องถิ่น ภาษีอากร และ สิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดตามใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของผู้เช่าโดยเคร่งครัดและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ดังกล่าว โดยผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>6. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่า ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ การชำระค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อ การประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่า หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญานี้</p> <p>7. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดยในกรณีที่ผู้เช่าว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทรัสต์</p> <p>8. ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโครงการทรัสต์ศรีไทย รวมถึงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ตามที่กองทรัสต์แจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลดังต่อไปนี้</p> <p>8.1 รายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของโครงการทรัสต์ศรีไทย ตามแบบที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายของสัญญานี้ เป็นประจำทุกไตรมาส ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ร้องขอให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งนอกเหนือจากข้อมูลตามแบบดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าตกลงจัดเตรียมข้อมูลตามที่ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ร้องขอให้กับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาอันสมควร</p>
--	--

	<p>ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการเลือกปฏิบัติในการประกอบธุรกิจคลังเอกสารของผู้เช่า ตั้งแต่ปีที่ 6 (หก) นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรักษาระดับอัตราการครอบครองพื้นที่คลังเอกสารเฉลี่ยของทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์มิให้ต่ำกว่าร้อยละ 85 (แปดสิบห้า) ในแต่ละรอบปี</p> <p>8.2 งบการเงินรายไตรมาสของผู้เช่า ซึ่งจัดทำโดยผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายนและกันยายน</p> <p>8.3 งบการเงินประจำปีของผู้เช่าซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคม</p> <p>8.4 ประมาณการรายรับและรายจ่ายของโครงการทรัพย์สินศรีไทย สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>สำหรับประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการทรัพย์สินศรีไทย ในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า</p> <p>8.5 งบดำเนินการ (Operating Budget) (ถ้ามี) และประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Budget) (ถ้ามี) ของโครงการทรัพย์สินศรีไทย สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน สำหรับงบดำเนินการและประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการทรัพย์สินศรีไทย ในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า</p> <p>8.6 รายงานการตรวจสอบอาคาร</p> <p>อนึ่ง หากกองทรัสต์มีความเห็นว่าสมควรที่จะมีการปรับปรุงข้อมูลส่วนใดส่วนหนึ่งในเอกสารในข้อ 8.4 และ ข้อ 8.5 ดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จะทำหนังสือแจ้งผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการปรับปรุงตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงร่วมกัน ทั้งนี้การแก้ไขข้อมูลดังกล่าว กองทรัสต์จะมุ่งเน้นเพื่อป้องกันมิให้เกิดเหตุเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>9. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญากระทำการดังต่อไปนี้</p> <p>9.1 จัดทำงบการเงินของผู้เช่าตามหลักการทางบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปโดยงบการเงินนั้นจะต้องแสดงผลประกอบการที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าอย่างถูกต้องและสมเหตุสมผล</p> <p>9.2 แจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้เช่าได้รับทราบหรือควรทราบถึงเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจนำไปสู่เหตุผิดนัดในสัญญาใด ๆ ของผู้เช่า พร้อมด้วยรายละเอียดขั้นตอนที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสียหาย หรือบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น หรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ดังกล่าวนี้ด้วย</p> <p>ผู้เช่าจะดำเนินการต่าง ๆ อย่างเต็มความสามารถเพื่อมิให้ผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัดภายใต้สัญญาผู้ยืมใด ๆ ของผู้เช่า (หากมี)</p> <p>9.3 ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหน้าที่รายอื่นของผู้เช่ามีสิทธิ หรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน หรือรายรับของผู้เช่า ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหน้าที่รายอื่นของผู้เช่ามีลำดับการชำระหนี้ที่ดีกว่าสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่เป็นไปตามคำสั่งศาลหรือหน่วยงานราชการหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>9.4 ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาทางสัญจรของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงที่ดินทางเข้าออก สำหรับสัดส่วนพื้นที่การใช้งานของกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>9.5 ผู้เช่าได้ส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ ของภาระหนี้สินใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เฉพาะในส่วนที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (หากมี) ให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว</p>
--	---

	<p>9.6 ในกรณีที่ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่าในระดับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้เช่า หรือระดับการจัดการซึ่งรวมถึงการแต่งตั้ง ถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือผู้จัดการทั่วไป ผู้เช่าตกลงแจ้งให้แก่กองทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่ามีมติในเรื่องนั้น ๆ</p> <p>9.7 ดำเนินการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.</p> <p>10. ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญางดเว้นกระทำการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า</p> <p>10.1 ไม่นำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนไปก่อภาระผูกพันหรือยินยอมให้มีการก่อภาระผูกพันในรูปแบบใด ๆ</p> <p>10.2 ไม่รวม หรือควบกิจการของตนกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือปิดบริษัทของผู้เช่า</p> <p>10.3 ไม่เปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในการประกอบธุรกิจคลังเอกสาร</p>
<p>การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า</p>	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p> <p>2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>1. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) ให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน</p> <p>1.2 กองทรัสต์ มีฐานะเป็นผู้รับประโยชน์</p> <p>1.3 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน</p> <p>1.4 ทุนประกันวินาศภัย (All Risks Insurance) จำนวนไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมถึงที่ดินที่เช่า) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัย หรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้น ๆ หรือไม่น้อยกว่ามูลค่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์พิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.</p> <p>2. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน</p> <p>2.2 บุคคลภายนอกเป็นผู้รับประโยชน์</p> <p>2.3 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน</p> <p>2.4 ทุนประกันให้เป็นไปตามมูลค่าที่กองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.</p> <p>3. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p>

	<p>3.1 กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน</p> <p>3.2 กองทรัสต์เป็นผู้รับประกัน</p> <p>3.3 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน</p> <p>3.4 ให้มีระยะเวลาการชดเชยค่าสินไหมทดแทนจำนวน 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่การประกอบกิจการ ทั้งหมดหรือบางส่วน หยุดชะงัก อันเนื่องมาจากความเสียหายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า หรืออันเนื่องมาจากเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่เช่า ในวงเงินไม่ต่ำกว่าค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในแต่ละปี</p> <p>ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) หากกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักก่อนถึงวันครบกำหนดชำระค่าเช่า กองทรัสต์ตกลงส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนหักด้วยค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหายอันเกิดจากเหตุเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้เช่า</p> <p>4. ภายในระยะเวลานับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ให้ถือเอากรมธรรม์ซึ่งมีอยู่ในวันก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และคุ้มครองเฉพาะทรัพย์สินที่เช่า เป็นกรมธรรม์ประกันภัยตามข้อ 1. (ถ้ามี) โดยที่ผู้เช่าจะต้องดำเนินการใดๆ เพื่อแก้ไข และ/หรือ จัดทำกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าเพิ่มเติม เพื่อให้มีเงื่อนไขตามที่กำหนดในข้อ 1.</p>
<p>การดำเนินการกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่าง ๆ คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้</p> <p>1. กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วน</p> <p>1.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพปกติให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด โดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นให้เป็นภาระของผู้เช่าแต่สามารถเบิกกับกองทรัสต์ได้เมื่อกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย โดยวงเงินที่ขอเบิกต้องไม่เกินค่าสินไหมทดแทนตามจำนวนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัย ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นเกินกว่าจำนวนค่าสินไหมทดแทน ผู้เช่าจะเป็นผู้รับภาระในส่วนเกินนั้น</p> <p>1.2 ในระหว่างการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า กองทรัสต์จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวแล้ว ให้ดำเนินการตามข้อ 3. ววรรคท้าย ภายใต้หัวข้อ "การประกันภัย" ข้างต้น</p> <p>1.3 กรณีทรัพย์สินที่เช่า ได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนไม่ถือเป็นเหตุให้สัญญาฉบับนี้ระงับสิ้นลง ทั้งนี้ จะไม่มีการขยายระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและจำเป็นต้องได้รับการก่อสร้างซ่อมแซมขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับค่าเช่าในช่วงเวลาที่เกิดความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและเวลาที่ต้องใช้ในการบรรเทาความเสียหายนั้นให้กลับคืนสู่สภาพปกติ ตามสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้น</p> <p>2. กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) ให้สัญญาฉบับนี้ระงับสิ้นลง ทั้งนี้ ให้ความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญ หมายถึง กรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของเหตุสุดวิสัย</p>
<p>หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p> <p>ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามปกติให้เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เช่าได้จัดส่งให้กองทรัสต์ ตามข้อ 8.4 และข้อ 8.5 ภายใต้หัวข้อ "สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า" หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกหรือค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบ</p>

	และชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้ทดลองจ่ายเงินดังกล่าวไป
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	เว้นแต่จะระบุไว้เฉพาะเจาะจงเป็นอย่างอื่นภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุงตกแต่ง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี)
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	<p>นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี</p> <p>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p> <p>1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>1.2. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>1.4. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคฯ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>1.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>2. เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า</p> <p>2.1. หากเกิดกรณีตามข้อ 1.1 – ข้อ 1.4 ข้างต้น และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>2.2. หากเกิดกรณีตามข้อ 1.5 ข้างต้น และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>2.3. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที</p> <p>(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า</p> <p>(2) เมื่อคู่สัญญาพร้อมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการทำงานของโครงการทรัพย์สินศรีไทย อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการทำงานของโครงการทรัพย์สินศรีไทยได้</p>
ผลของการผิดนัดหรือผลจากการบอกเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา” คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

	<p>1.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 2.1 – ข้อ 2.2 ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา” คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่มีผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่มีผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย</p> <p>เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ทั้งหมด (2) ค่าเสียหายตามข้อ 1.1 (1) ข้างต้น อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเช่าทำสัญญากับกองทรัสต์และค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ 1.1 (1) ข้างต้น ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ 1.1 (1) ข้างต้น หักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทรัสต์ (3) การชำระค่าเสียหายตามข้อ 1.1 (1) และ/หรือ ข้อ 1.1 (2) ข้างต้น กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง <p>1.2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 (1) – ข้อ 2.3 (3) ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา” ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย (หากมี)</p> <p>2. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในหัวข้อ “หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” และตกลงจะกระทำการและ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ และดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าตกลงส่งหนังสือแจ้งให้กับลูกค้าผู้ฝากเอกสารทุกรายภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยชี้แจงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไปเนื่องจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง และการให้บริการรับฝากเอกสารจะดำเนินการโดยกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าผู้ฝากเอกสารตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการโอนสิทธิและเงินประกัน (หากมี) ภายใต้สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต่อไป หรือทำหนังสือยกเลิก พร้อมคืนเงินประกัน (หากมี) ภายใต้สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ให้แก่ลูกค้า ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ลูกค้าตอบตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป</p> <p>3. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด</p>
--	--

	<p>สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งสามารถดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมายและ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นโดยผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ 1.1. ในหัวข้อนี้ ของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญากำหนดในหนังสือบอกกล่าว</p> <p>5. ในกรณีที่กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ตกลงสถานะสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอาผิดกับคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า นั้นเอง</p> <p>6. ในกรณีสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดที่สุจริตร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว</p>
<p>กฎหมายที่ใช้บังคับ</p>	<p>สัญญาฉบับนี้อยู่ภายใต้บังคับและการตีความตามกฎหมายไทย</p>

2.3. ร่างสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัสต์ประเทศไทย

<p>คู่สัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (“ผู้ให้เช่า”) และ 2. บริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”) <p>โดยที่</p> <p>(ก) กองทรัสต์เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 261431 รวม 1 แปลงเนื้อที่รวมประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (“ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า”) โดยกองทรัสต์ได้นำที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการทรัสต์ประเทศไทย ระหว่าง กองทรัสต์ กับผู้เช่า (“สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”)</p> <p>(ข) กองทรัสต์เป็นเจ้าของงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่า (ตามคำนิยามที่จะระบุต่อไปด้านล่าง)</p> <p>(ค) กองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อันได้แก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>(ง) ผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการทรัสต์ประเทศไทย โดยให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(จ) ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อให้ผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระหว่างระยะเวลาการเช่า และ</p>
-----------------	---

	<p>ระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้เกิดผลกระทบต่อภาระการดำเนินการธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร</p> <p>(ข) คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกิจการโครงการทรัสต์ศรีไทยนั้น เป็นการดำเนินการในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้เท่านั้น ผู้เช่ามิใช่ตัวแทนของกองทรัสต์ และผู้เช่ามิได้มีการดำเนินการใด ๆ ในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์แต่อย่างใด</p>																						
<p>ทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้ายของสัญญา และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้</p>																						
<p>วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาระโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</p>																						
<p>ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยให้นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ("วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า") ("ระยะเวลาการเช่า") โดยกองทรัสต์ได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าแล้วในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 2. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อย่างน้อยคราวละ 3 (สาม) ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทรัสต์มีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์การจัดทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ("สัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไป") ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 																						
<p>ค่าเช่า และเงินมัดจำ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าในอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามอัตราที่กำหนดดังนี้ <table border="1" data-bbox="730 1211 1257 1749"> <thead> <tr> <th>สัญญาเช่าในช่วงปีที่</th> <th>ค่าเช่าต่อปี (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>16,660,000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>16,660,000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>16,660,000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>17,160,000</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>17,160,000</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>17,160,000</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>17,660,000</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>17,660,000</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>17,660,000</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>18,160,000</td> </tr> </tbody> </table> 1.2 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ ที่อยู่ของกองทรัสต์หรือวิธีการตามที่กำหนดในสัญญานี้ โดยให้ชำระค่าเช่าเป็นราย 6 (หก) เดือนโดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม (2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป 	สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	1	16,660,000	2	16,660,000	3	16,660,000	4	17,160,000	5	17,160,000	6	17,160,000	7	17,660,000	8	17,660,000	9	17,660,000	10	18,160,000
สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ค่าเช่าต่อปี (บาท)																						
1	16,660,000																						
2	16,660,000																						
3	16,660,000																						
4	17,160,000																						
5	17,160,000																						
6	17,160,000																						
7	17,660,000																						
8	17,660,000																						
9	17,660,000																						
10	18,160,000																						

	<p>1.3 ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าในปีที่ 1 (หนึ่ง) ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดแรกตามที่ระบุในสัญญา และค่าเช่าในปีที่เหลือให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายตามที่ระบุในสัญญา</p> <p>1.4 ในกรณีที่สัญญานี้ไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณโดยการนำจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้น คูณกับค่าเช่าต่อวันซึ่งจะถูกคำนวณโดยการนำค่าเช่าต่อปีตามเอกสารแนบท้ายของสัญญานี้หารด้วยจำนวนวันทั้งหมดของปีนั้น ๆ หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า</p> <p>1.5 การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น และในกรณีที่การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีของทรัสต์ จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้เช่าได้นำส่งสำเนาหลักฐานการโอนเงินให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้นำส่งรายการเดินบัญชี (Statement) ที่แสดงว่าเงินได้เข้าบัญชีของกองทรัสต์แล้วให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>1.6 ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน</p> <p>1.7 หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงเรื่องเงินมัดจำดังต่อไปนี้</p> <p>2.1 ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด (“เงินมัดจำ”) ต่อกองทรัสต์ตามอัตราที่กำหนดดังนี้</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>สัญญาเช่าในช่วงปีที่</th> <th>เงินมัดจำค่าเช่าต่อปี(บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>8,330,000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>8,330,000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>8,330,000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>8,580,000</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>8,580,000</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>8,580,000</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>8,830,000</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>8,830,000</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>8,830,000</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>9,080,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.2 ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำสำหรับค่าเช่าปีแรกให้แก่กองทรัสต์ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และตกลงจะวางเงินมัดจำเพิ่มเติมสำหรับค่าเช่าของทุกปีที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างน้อย 7 (เจ็ด) วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าของปีก่อนหน้านั้น ทั้งนี้ เพื่อให้จำนวนเงินมัดจำค่าเช่าในแต่ละปี เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้</p> <p>2.3 ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าจนเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ หรือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (“เหตุเสียหาย”) กองทรัสต์มีสิทธิหักเอาเงินมัดจำตามข้อ 2.1 ข้างต้น เพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย อันเกิดจากเหตุเสียหายต่อกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินมัดจำตามวรรคก่อน ผู้เช่าต้องวางเงินค่ามัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดไว้ในข้อ 2.1 ข้างต้น ภายใน 10 (สิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากกองทรัสต์</p>	สัญญาเช่าในช่วงปีที่	เงินมัดจำค่าเช่าต่อปี(บาท)	1	8,330,000	2	8,330,000	3	8,330,000	4	8,580,000	5	8,580,000	6	8,580,000	7	8,830,000	8	8,830,000	9	8,830,000	10	9,080,000
สัญญาเช่าในช่วงปีที่	เงินมัดจำค่าเช่าต่อปี(บาท)																						
1	8,330,000																						
2	8,330,000																						
3	8,330,000																						
4	8,580,000																						
5	8,580,000																						
6	8,580,000																						
7	8,830,000																						
8	8,830,000																						
9	8,830,000																						
10	9,080,000																						

	<p>2.4 ในกรณีสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไปสิ้นสุดลง และภายหลังจาก กองทรัสต์ได้หักเอาเงินมัดจำเพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใดๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระ ตอกกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว กองทรัสต์ตกลงคืนเงินมัดจำตามข้อ 2.1 ข้างต้น ให้แก่ผู้เช่าพร้อมดอกเบี้ย (หากมี) ทั้งนี้ ดอกผลดังกล่าวให้คำนวณตามจำนวนเงินมัดจำที่ผู้ให้เช่าเก็บรักษาไว้ในแต่ละขณะของสัญญา หักด้วยภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่บุคคลที่สาม หรือที่เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของ กองทรัสต์เองตามที่กองทรัสต์กำหนดตามสมควรแก่เหตุ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน</p> <p>2.5 ผู้เช่าตกลงให้กองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ด้วยความ ระมัดระวัง โดยนอกจากสิทธิในการรับคืนเงินมัดจำจากกองทรัสต์ตามจำนวนที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิ เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึง ค่าเสียหายจากการจัดหาผลประโยชน์ไม่ก่อให้เกิดดอกเบี้ยใดๆ บนเงินมัดจำ</p> <p>2.6 ในกรณีที่กองทรัสต์เก็บรักษาเงินมัดจำโดยฝากไว้ในบัญชีธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ประเภทบัญชีออม ทรัพย์ กองทรัสต์ตกลงส่งมอบดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินมัดจำภายในบัญชีธนาคารดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยจากธนาคารตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของธนาคารดังกล่าว</p>
<p>หน้าที่ของกองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า</p>	<p>นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้ เช่ามีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าเช่นเดียวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง โดยอนุโลม</p>
<p>การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า</p>	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) ตามสัญญานี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคล ใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ 2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการ นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง
<p>การประกันภัย</p>	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหา ประกันภัย ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p>
<p>หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า โดยบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เช่นเดียวกับการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p> <p>ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามปกติให้เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เช่าได้จัดส่งให้กองทรัสต์ ตามข้อ 8.4 และข้อ 8.5 ภายใต้อำนาจ "สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า" ของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้อง ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่ เกี่ยวข้อง ดัง กล่าว ให้แก่กอง ทรัสต์ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับ ตั้ง แต่ วันที่ กอง ทรัสต์ ได้ ทดรองจ่ายเงินดังกล่าวไป</p>
<p>ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย</p>	<p>ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดถึงภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการ เนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p>
<p>เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิก สัญญา</p>	<p>นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิด นัดหรือเหตุเลิกสัญญาของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิดนัดผิดสัญญา

	<p>1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย เพื่อประโยชน์ของสัญญาฉบับนี้ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุการณ์ตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>1.2. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่า มีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>1.4. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>1.5. ในกรณีที่กองทรัสต์ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>2. เหตุสิ้นสุดของสัญญา</p> <p>2.1. หากเกิดกรณีตามข้อ 1.1 – ข้อ 1.4 ข้างต้น และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>2.2. หากเกิดกรณีตามข้อ 1.5 ข้างต้น และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>2.3. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที</p> <p>(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า</p> <p>(2) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกเวนคืนตามประกาศหรือ กฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของโครงการทรัสต์ประเทศไทยอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของโครงการทรัสต์ประเทศไทยได้</p>
<p>ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา</p>	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 2. ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา” คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>1.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 2.1 – ข้อ 2.2 ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา” คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่ได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย</p> <p>เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้</p>

	<p>(1) กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ทั้งหมด</p> <p>(2) ค่าเสียหายตามข้อ 1.1 (1) ข้างต้น อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเช่าทำสัญญากับกองทรัสต์และค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ 1.1 (1) ข้างต้น ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ 1.1 (1) ข้างต้น หักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทรัสต์</p> <p>(3) การชำระค่าเสียหายตามข้อ 1.1 (1) และ/หรือ ข้อ 1.1 (2) ข้างต้น กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง</p> <p>1.2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3 (1) – ข้อ 2.3 (3) ภายใต้หัวข้อ “เหตุผิณฑ์หรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา” ของสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย (หากมี)</p> <p>2. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มี การต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ของสัญญาฉบับนี้ และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ และดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>3. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มี การต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ และดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์ เป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ 14.1.1 ของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญากำหนดในหนังสือบอกกล่าว</p> <p>5. ในกรณีที่กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากการเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับ คณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า นั่นเอง</p> <p>6. ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถ</p>
--	---

	ได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว
กฎหมายที่บังคับ	สัญญาฉบับนี้อยู่ภายใต้บังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

3. ข้อมูลโดยสรุปของ SSTRT

- โปรดพิจารณารายละเอียดในเอกสารแนบ 1-

4. ข้อมูลโดยสรุปของ SST

- โปรดพิจารณารายละเอียดในเอกสารแนบ 2-

ข. ความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

จากนโยบายในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ SSTRT ที่มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ SSTRT และจากที่ปัจจุบันกองทรัสต์ SSTRT เป็นเจ้าของในทรัพย์สิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินเนื้อที่รวม 15 ไร่ 5 งาน 17.40 ตารางวา พร้อมอาคารคดงเอกสารจำนวน 14 อาคาร รวมถึงอุปกรณ์รับฝากเอกสาร และส่วนควบบนที่ดิน ในบริเวณพื้นที่เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โดยกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคดงเอกสารดังกล่าวมาจาก 2 ส่วน คือ 1) การรับโอนทรัพย์สินจากการแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTRPF มาเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ในโฉนดที่ดิน 3 แปลง เลขที่โฉนด 17177, 17185 และ 17189 รวมที่ดินเนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา พร้อมอาคารคดงเอกสารที่ 26-30, 45-46, 50, 51 ทั้งหมดจำนวน 9 อาคาร และ 2) เป็นทรัพย์สินของ SSTRT ที่มีการลงทุนเองอยู่แล้ว ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน 4 แปลง เลขที่โฉนด 17184, 17186, 17188 และ 254934 รวมที่ดินเนื้อที่ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา พร้อมอาคารคดงเอกสารที่ 31, 47-49, 52 ทั้งหมดจำนวน 5 อาคาร

จากสถานการณ์ปัจจุบัน ที่ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 เริ่มคลี่คลายลง เศรษฐกิจในหลายภาคส่วนเริ่มกลับมาดำเนินงานเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงคาดว่า หลังจากนี้เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศน่าจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้นและกลับมาฟื้นตัวอีกครั้งภายในปีนี้ จึงเห็นเป็นโอกาสที่เหมาะสมสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เพิ่มขึ้น โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในกรรมสิทธิ์ของโฉนดที่ดิน 1 แปลง เลขที่โฉนด 261431 เนื้อที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา หรือ 1,768.9 ตารางวา พร้อมอาคารคดงเอกสารหมายเลข 36-39 จำนวน 4 อาคาร อุปกรณ์รับฝากเอกสาร งานระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินส่วนควบที่เกี่ยวข้องบนที่ดิน ซึ่งมีที่ตั้งในบริเวณเดียวกับทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ SSTRT คือ ภายในบางส่วนของคดงเอกสารและคดงสินค้า 2 เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ และภายหลังการลงทุนครั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT จะนำทรัพย์สินที่ได้จากการลงทุนทั้งหมด ไปปล่อยเช่าเหมาให้แก่ SST โดย SST มีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT (ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท) และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ SST ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SSTRT ที่ถือหน่วยทรัสต์ทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมในสัดส่วนร้อยละ 35.16 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดในปัจจุบัน โดยเป็นการถือหน่วยทรัสต์ทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 11.45 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และถือหน่วยทรัสต์ทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย คือ SSTW (SST ถือหุ้นใน SSTW สัดส่วนร้อยละ 99.99) ในสัดส่วนร้อยละ 23.71 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2.1. ข้อดีของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2.1.1. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังเอกสาร รวมถึงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์กองทรัสต์ SSTRT จะดำเนินการให้ SST เป็นผู้เช่าเหมาในทรัพย์สินที่ได้จากการลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด โดยจะมีการทำสัญญาเช่ากับ SST เป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่ SSTRT เข้าลงทุน และสามารถต่ออายุได้อีกอย่างน้อยคราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ซึ่งการลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามนโยบายในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ SSTRT ที่มีวัตถุประสงค์การลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพพัฒนาและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่นและ/หรือการขาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.1.2. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพทำให้กองทรัสต์มีรายได้และกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นในระยะยาว

การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีกระแสเงินสดรับจากรายได้ค่าเช่าที่แน่นอนเพิ่มขึ้นจากเดิม อันเนื่องมาจากการนำทรัพย์สินไปหาผลประโยชน์ได้ในทันทีภายหลังจากการลงทุน ซึ่งก็คือกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้ SST เช่าต่อเนื่องเป็นระยะเวลา 10 ปี ซึ่งจะช่วยเพิ่มรายได้ ความต่อเนื่องและความมั่นคงของกระแสเงินสดให้แก่กองทรัสต์เพิ่มขึ้นจากเดิม ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติและร่างรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 ที่ประมาณการไว้เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2565 คาดว่ารายได้ค่าเช่าการลงทุนจะเพิ่มขึ้นจาก 118.01 ล้านบาท เป็น 136.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.33 ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ จึงเป็นประโยชน์โดยรวมต่อการเติบโตของรายได้ที่มั่นคงในระยะยาวให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

2.1.3. ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในปีแรก ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ คาดว่าจะไม่ด้อยลงกว่าในกรณีที่ไมลงทุนเพิ่มเติม

จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 จัดทำโดย บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ("SP") ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ในกรณีที่ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้จะเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในกรณีที่ SSTRT ไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลงทุนต่อหน่วยจะเพิ่มขึ้นจาก 0.4110 บาทต่อหน่วย เป็น 0.4183 บาทต่อหน่วย หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.78 (บนสมมติฐานสมมติฐานอัตรา

จ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 99.00 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมทั้งมีการเพิ่มทุนของ กองทรัสต์ที่ประมาณ 35.60 ล้านบาทในราคาเพิ่มทุนที่ 5.90 บาทต่อหน่วย)

	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	64.21	80.25
ประมาณการจำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	156.25	191.84
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.4110	0.4183

หมายเหตุ กรณีที่ 1 : ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม กองทรัสต์ จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบ รายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานจะเป็นการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของ กองทรัสต์

กรณีที่ 2 : ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม กองทรัสต์ จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบ ธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา คลังเอกสารจำนวน 4 อาคาร พื้นที่รวม 7,000 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สิน ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 190 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมจำนวนเงิน ประมาณ 20 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จะจัดหาแหล่งเงินทุนด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนเงินประมาณ 210 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกเพิ่มเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกเพิ่มเพื่อเสนอขายสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับประมาณการนี้ ดังนั้น ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยอาจคลาดเคลื่อนได้ในอนาคตตามเงื่อนไขการเพิ่มทุน ทั้งนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานและประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์นี้

2.1.4. ทรัสต์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีทำเลที่ตั้งเพื่อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจคลังเอกสาร

สำหรับทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุน ได้แก่ ที่ดินและอาคารคลังเอกสาร หมายเลข 36-39 จำนวน 4 อาคาร รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์บนที่ดินที่ลงทุนเนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา ซึ่งสถานที่ดังกล่าว ตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ 6 ติดถนนภายในโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าที่เป็นที่ตั้งทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ SSTRT พื้นที่ดังกล่าว ห่างจากซอยสุขสวัสดิ์ 76 ประมาณ 200 เมตร ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ประมาณ 2 กิโลเมตร เป็นพื้นที่ของตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ พื้นที่ดังกล่าว เป็นพื้นที่ที่ไม่ได้อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืนที่ดินของทางราชการ และถือว่าอยู่ในแหล่งที่บริเวณโดยรอบมีการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ดี มีความสะดวกของเส้นทางคมนาคมเพื่อใช้ในการเข้าออกทรัพย์สิน มีสิ่งสนับสนุนความเจริญมากมายในพื้นที่โดยรอบ เช่น โรงงาน อุตสาหกรรมหลายแห่ง โรงพยาบาล โครงการที่พักอาศัยหมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม หน่วยงานราชการ ท่าเทียบเรือขนส่งสินค้า มีโครงการพัฒนาของภาครัฐหลายโครงการ ในบริเวณใกล้เคียงทั้ง โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วงช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ, โครงการทางด่วนพระราม 3 ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอก ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในเขตปริมณฑลของ กรุงเทพฯ มีการคมนาคมเชื่อมต่อไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ สนามบินดอนเมือง ผ่านทางด่วนหรือวงแหวนรอบนอกได้สะดวก จึงถือเป็นพื้นที่ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ที่เหมาะสมต่อการประกอบธุรกิจคลังเอกสารหรือคลังสินค้าให้กับหน่วยธุรกิจต่างๆ

2.1.5. กองทรัสต์จะได้ประโยชน์จากความเป็นเจ้าของในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นของตนเอง

การลงทุนในที่ดินสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ของโครงการคลังเอกสาร 4 อาคารครั้งนี้เป็นการลงทุนด้วยการซื้อกรรมสิทธิ์ทั้งหมด (Freehold) ไม่ใช่ลงทุนโดยการเช่า (Leasehold) ทำให้กองทรัสต์ SSTRT จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวโดยตรง และกองทรัสต์ SSTRT จะมีทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ในทำเลที่ดีเป็นของตัวเองเพิ่มขึ้น แม้ว่าปัจจุบันกองทรัสต์ SSTRT มีวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนหลักคือการนำทรัพย์สินที่ได้จากการลงทุน ซึ่งทั้งหมดมีลักษณะเป็นคลังเก็บเอกสารมาให้เช่าเหมาต่อ เพื่อสร้างรายได้ในระยะยาวที่มั่นคงตามสัญญาที่ทำกับผู้เช่า อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตกองทรัสต์มีการปรับเปลี่ยนนโยบายการประกอบธุรกิจก็สามารถหาผลประโยชน์จากที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวได้ เช่น 1) การนำคลังเก็บเอกสารไปปรับเปลี่ยนรูปแบบเป็นคลังเก็บสินค้าอื่นตามความต้องการตลาดในขณะนั้น 2) การนำทรัพย์สินมาจัดสรรการลงทุนในลักษณะอื่นที่แตกต่างออกไป 3) หากในอนาคตบริเวณโดยรอบพื้นที่ของที่ดินดังกล่าวได้รับการพัฒนาจากโครงการสนับสนุนของรัฐบาลมากขึ้น จนทำให้เป็นที่ต้องการของนักลงทุนมากขึ้น อาจจะมีผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น และหากผลตอบแทนจากที่ดินที่คุ้มค่าต่อการจำหน่าย กองทรัสต์ก็มีสิทธิ์ในการจำหน่ายที่ดินได้ทั้งหมดจากการที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การปรับเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินใน “ประเภทเพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม

2.1.6. ทรัพย์สินที่จะลงทุนอยู่ในบริเวณเดียวกันกับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ทำให้ง่ายในการบริหารจัดการ

จากการที่กองทรัสต์มีทรัพย์สินที่ได้ลงทุนไปแล้วก่อนหน้านี้ได้แก่ที่ดินเนื้อที่รวมจำนวน 15 ไร่ 2 งาน 17.40 ตารางวา พร้อมคลังเก็บเอกสารจำนวน 14 อาคาร รวมถึงอุปกรณ์รับฝากเอกสาร และส่วนควบบนที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่เดียวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังนั้น หลังจากการลงทุนครั้งนี้ จะทำให้คลังเก็บเอกสารที่กองทรัสต์ถือกรรมสิทธิ์ทั้งหมดอยู่ในบริเวณเดียวกัน ซึ่งจะทำให้เกิดผลดีต่อการบริหารคลังเก็บเอกสารทั้งหมดโดยรวม ทำให้มีความสะดวกและง่ายต่อการบริหารจัดการเอกสารที่อยู่ในคลัง มีความคล่องตัวและดำเนินการสืบค้นเอกสารได้รวดเร็วขึ้นกว่าการลงทุนในคลังเอกสารที่อยู่ต่างพื้นที่หรือมีระยะทางห่างกันมาก ซึ่งจะเพิ่มระยะเวลาการค้นหาเอกสารเมื่อลูกค้าต้องการและอาจทำให้มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการของลูกค้าโดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจที่ต้องใช้เวลาในการพิสูจน์ความถูกต้องของเอกสารอย่างรวดเร็ว เช่น การอนุมัติสินเชื่อจากทะเบียนรถยนต์ เป็นต้น นอกจากนี้ การบริหารคลังที่อยู่ในบริเวณเดียวกันจะส่งผลดีต่ออำนาจในการต่อรองกรณีกองทรัสต์ต้องการขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินและคลังเก็บเอกสารดังกล่าวในอนาคต รวมถึงอาจเพิ่มอำนาจการต่อรองในกรณีให้ผู้รับเหมามาซ่อมแซมอาคารหรือวางระบบสาธารณูปโภคเพิ่มเติมภายในอาคารพร้อมๆ กันหลายอาคารซึ่งจะช่วยลดต้นทุนการบริหารงานของกองทรัสต์ได้

2.1.7. ช่วยเพิ่มขนาดทรัพย์สินและรายได้กองทรัสต์ ซึ่งส่งผลดีต่อสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

จากงบการเงินฉบับตรวจสอบของ SSTRT สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 SSTRT และงบการเงินสอบทานสิ้นสุด 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,423.61 ล้านบาทเท่ากัน มีรายได้จากค่าเช่าทรัพย์สินจำนวน 117.97 ล้านบาท และ 29.09 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งได้แก่กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา หรือ 1,768.9 ตารางวา พร้อมอาคารคลังเอกสาร

จำนวน 4 อาคาร มีเนื้อที่ใช้สอยในอาคารรวมประมาณ 7,000 ตารางเมตร จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานภายในคลังเอกสารรวมประมาณ 460,440 กล่อง พร้อมระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ในมูลค่ารวม 190 ล้านบาท (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอีกจำนวนไม่เกิน 20 ล้านบาท) ทำให้ภายหลังจากการลงทุน โดยคาดว่าเป็นวันที่ 1 ธันวาคม 2565 SSTRT จะมีทรัพย์สินส่วนที่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 1,626.61 - 1,633.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 203.00-209.40 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรมขั้นต่ำที่ประเมินได้จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวนสองราย ซึ่งได้แก่ NEXUS และ KNIGHT FRANK โดยจะมีรายได้จากค่าเช่างวด 12 เดือน เพิ่มขึ้นจาก 118.01 ล้านบาท เป็น 136.10 ล้านบาท (อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนของผู้ตรวจสอบบัญชีของทรัสต์ สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธ.ค. 65- 30 พ.ย. 66) ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินและรายได้ของกองทรัสต์ SSTRT น่าจะทำให้ดึงดูดนักลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ SSTRT ให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นและจะส่งผลดีต่อสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ให้มากยิ่งขึ้น

2.1.8. การลงทุนในครั้งนี้ ไม่ก่อให้เกิดภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินจากเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการลงทุน

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 190 ล้านบาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันทีกองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอีกจำนวนไม่เกิน 20 ล้านบาท) โดยกองทรัสต์ SSTRT จะใช้เงินลงทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบลหกล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย ดังนั้น จะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT ไม่ต้องจัดหาแหล่งเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อมาลงทุน และทำให้ไม่มีต้นทุนทางการเงินจากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในครึ่งปีหลังของพ.ศ. 2565 นี้ ที่แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยในหลายประเทศทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย อาจจะมีการปรับตัวสูงขึ้นจากการส่งสัญญาณการปรับขึ้นดอกเบี้ยของคณะกรรมการกำหนดนโยบายการเงิน (FOMC) ของ ธนาคารกลางสหรัฐ (เฟด) ที่มีมติปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยระยะสั้น 0.25% สู่ระดับ 0.25-0.50% ในการประชุมครั้งล่าสุด (15-16 มี.ค.) ซึ่งเจ้าหน้าที่เฟดยังคาดการณ์ว่าเฟดอาจจะมีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยอีก 6 ครั้งๆ ละ 0.25% ในช่วงที่เหลือของปี 2565 นี้ (ที่มา : <https://www.thansettakij.com/world/517714>) จะทำให้อัตราดอกเบี้ยระยะสั้นอยู่ที่ระดับ 1.75-2.00% ในปลายปี 2565 ดังนั้น การใช้เงินลงทุนจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ทำให้กองทรัสต์ SSTRT ไม่ต้องมีภาระดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มสูงขึ้นจากการลงทุน

2.2. ข้อดีของการทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

2.2.1. ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นทรัพย์สินที่ผ่านการใช้งานมานาน

คลังเอกสารหมายเลข 36-39 ที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งนี้มีอายุการใช้งานมาแล้วเป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี จึงถือได้ว่าเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่ผ่านการใช้งานมานาน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีภาระและค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงอาคาร รวมถึงการปรับปรุงอุปกรณ์ที่ใช้ในการจัดเก็บเอกสารบ่อยมากขึ้น นอกจากนี้ จากสภาพอาคารเก็บเอกสารที่มีการก่อสร้างมานาน อาจมีผลต่อการตัดสินใจในใช้บริการของลูกค้า เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ จะเชื่อมั่นต่อสภาพความมั่นคงของอาคาร และระบบความปลอดภัยจากอาคารใหม่ๆ มากกว่า เพื่อเก็บรักษาเอกสารสำคัญของตนเอง

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าทรัพย์สินที่เป็นอาคารเก็บเอกสารทั้ง 4 อาคารนี้ มีการก่อสร้างและใช้งานมาประมาณ 29 ปี แต่ลักษณะของโครงสร้างอาคารยังอยู่ในสภาพที่ดี ที่ผ่านมาเจ้าของทรัพย์สินเดิมได้มีการบำรุงรักษา และดูแลอาคารอย่าง

ต่อเนื่อง ทำให้อาคารทั้งหมดมีความพร้อมและสามารถใช้งานได้ทันที นอกจากนี้ ภายในโครงการที่ลงทุนมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้แก่ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันไฟไหม้และดับเพลิง และลิฟต์ขนส่งเอกสารในตัวอาคาร ซึ่งทำให้การบริหารจัดการธุรกิจการจัดเก็บเอกสารมีความรวดเร็วและประหยัดเวลาขึ้น และสิ่งสำคัญของการบริหารคลังเก็บเอกสารคือการมีระบบการจัดการและบริหารที่ดี ทั้งในเรื่องของการดูแลระบบความปลอดภัยของเอกสาร การใช้ระยะเวลาในการสืบค้นเอกสารให้แก่ลูกค้าได้รวดเร็ว ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญโดยสามารถสะท้อนได้จากความต้องการใช้พื้นที่ในคลังเอกสารของทั้ง 4 อาคารย้อนหลัง 3 ปีล่าสุด (ปี 2562 – 2564) ที่มีอัตราการใช้พื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของความสามารถในการเก็บเอกสารทั้งหมดแม้แต่ปีเดียว

2.2.2. เป็นการลงทุนในธุรกิจคลังเอกสารซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งนี้ ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน คลังเอกสารที่อยู่บนที่ดิน 4 อาคาร และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยทรัพย์สินดังกล่าวมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ SSTRT ในปัจจุบัน (ทรัพย์สินเดิมของ SSTRT คือคลังเก็บเอกสารโดยมี SST เป็นผู้เช่าเหมาเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์อยู่ทั้งหมดจำนวน 14 อาคาร) การได้มาคลังเอกสารเพิ่มในครั้งนี้อีก 4 อาคาร จึงเป็นการได้มาในทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินที่ SSTRT มีอยู่แล้ว จึงอาจทำให้มีข้อจำกัดในการหารายได้จากรูปแบบของคลังเอกสารเพียงอย่างเดียว โดยไม่มีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน ดังนั้น หากแนวโน้มของความต้องการใช้คลังเก็บเอกสารมีความต้องการลดลง หรือในกรณีที่ความต้องการใช้คลังเก็บสินค้าประเภทอื่นมีความต้องการเพิ่มขึ้น จนทำให้อัตราผลตอบแทนที่เกิดจากการให้เช่าคลังสินค้าประเภทอื่นสูงกว่าคลังเอกสาร เช่น สินค้าการเกษตร สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ หรือชิ้นส่วนยานยนต์ เป็นต้น การลงทุนในครั้งนี้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของการเช่าคลังเอกสารในอนาคตได้ อย่างไรก็ตาม SST ในฐานะผู้เช่าเหมาคลังเอกสารในระยะยาวของกองทรัสต์ทั้งหมด เป็นผู้บริหารธุรกิจคลังเอกสารและคลังสินค้าที่มีประสบการณ์ มีลูกค้าประจำที่ให้ความเชื่อถือในการให้บริการหลายราย และลูกค้าส่วนใหญ่ เป็นลูกค้าที่ใช้บริการมาอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลานาน เนื่องจากธุรกิจของลูกค้ามีความจำเป็นต้องเก็บรักษาเอกสารเป็นระยะเวลาหลายปี โดยเฉพาะอย่างยิ่งลูกค้ากลุ่มธนาคาร ธุรกิจประกัน หรือธุรกิจสินเชื่อ เป็นต้น ดังนั้น ความต้องการใช้พื้นที่ในการเก็บรักษาเอกสารในทางธุรกิจ ยังมีความสำคัญ และมีความจำเป็นต่อหน่วยธุรกิจเป็นจำนวนมาก อีกทั้ง กองทรัสต์ได้ทำสัญญาให้เช่าเหมาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ให้แก่ SST เป็นระยะเวลา 10 ปี และสามารถต่อสัญญาได้อย่างน้อยคราวละ 3 ปี จึงทำให้กองทรัสต์คาดว่า การลงทุนครั้งนี้ จะเป็นการลงทุนที่ดีและสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีได้ในระยะยาวได้

2.2.3. กองทรัสต์จะเสียโอกาสในการกระจายการลงทุนไปยังพื้นที่อื่น

ทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ SSTRT ทั้งหมดที่มีก่อนการเข้าลงทุนเพิ่ม ได้แก่กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวมจำนวน 15 ไร่ 2 งาน 17.40 ตารางวา พร้อมอาคารคลังเอกสารจำนวน 14 อาคาร รวมถึงอุปกรณ์รับฝากเอกสาร และส่วนควบบนที่ดิน ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่เดียวกันคือเลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้น การลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จึงเป็นการลงทุนในสถานที่ที่เป็นที่ตั้งทรัพย์สินที่เดียวกับทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ SSTRT มีการลงทุนอยู่แล้ว ทำให้กองทรัสต์ SSTRT เสียโอกาสในการกระจายการลงทุนไปยังสถานที่อื่นนอกเหนือจากสถานที่ในปัจจุบัน โดยเฉพาะสถานที่ซึ่งมีผู้ให้บริการธุรกิจคลังสินค้าที่มีจำนวนน้อยราย ซึ่งหากมีการลงทุนคลังสินค้าในสถานที่อื่น จะเป็นการเพิ่มโอกาสในการหาลูกค้าจากบริเวณอื่นได้เพิ่มขึ้น เนื่องจากลูกค้ารายอื่นๆ อาจมีข้อจำกัดในการใช้บริการของคลังสินค้า SST ในเรื่องสถานที่ให้บริการคลังเอกสารที่มีอยู่เพียงแห่งเดียวในปัจจุบันนี้ ทำให้

ลูกค้าอาจเกิดความสะดงไม่สะดงในการใช้บริการได้ อย่างไรก็ตาม การลงทุนคลังเอกสารในสถานที่อื่น อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูงกว่าการลงทุนในพื้นที่บริเวณเดียวกันทั้งในด้านค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารใหม่ และต้นทุนการบริหารจัดการของระบบการควบคุมดูแลค้นหาเอกสารที่อาจจะเพิ่มขึ้น เป็นต้น อีกทั้ง พื้นที่ในการลงทุนอื่นในช่วงแรกอาจจะไม่คุ้มค่าต่อการลงทุนเนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่ยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าคลังเอกสารที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนในครั้งนี้

2.2.4. พื้นที่ในการลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน ตามกฎหมายควบคุมที่ดินที่เกี่ยวข้อง

จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมคลังเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสารของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทั้งสองราย ได้ระบุถึงข้อจำกัดของการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่กองทรัสต์ SSTRT จะเช่าลงทุนในครั้งนี้ นั่นคือที่ดินบริเวณดังกล่าว ถูกจัดอยู่ในพื้นที่ที่เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ของข้อบังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า และการสาธารณูปโภคเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบ หรือร้อยละยี่สิบ ในพื้นที่บางส่วน และห้ามใช้เพื่อกิจการบางประเภท เช่น การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัยเพื่ออาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ สถานสงเคราะห์ สถานศึกษา สถานพยาบาล สวนสนุก เป็นต้น แม้ปัจจุบันกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 ได้หมดอายุบังคับใช้แล้ว แต่ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 มาตรา 14 ระบุว่า บรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 นอกจากนี้ จะมีกฎหมายเรื่องการควบคุมอาคาร ในเรื่องการดัดแปลง เปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ที่กำกับดูแลพื้นที่บริเวณดังกล่าว ทำให้หากในอนาคตการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT มาพัฒนาหรือปรับปรุงเพื่อให้บริการธุรกิจด้านอื่น อาจติดปัญหาจากข้อจำกัดต่างๆ ได้ อย่างไรก็ตาม ข้อกำหนดของที่ดินดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ในการบริหารเพื่อการให้บริการด้านคลังสินค้าเป็นหลักอยู่สอดคล้องกับธุรกิจปัจจุบันของกองทรัสต์ และ SSTRT อยู่แล้ว เพราะมีความสะดวกสบายในด้านของการขนส่งและเดินทางเข้ามายังคลังสินค้า ทั้งทางน้ำและทางบก ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงลักษณะทรัพย์สินเพื่อนำไปประกอบธุรกิจด้านอื่น อาจไม่สามารถสร้างผลตอบแทนที่มีความแตกต่างได้อย่างมีนัยสำคัญ และอาจไม่คุ้มค่าต่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่จะดำเนินการ

2.2.5. เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ

จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทำให้ทราบว่า การขออนุมัติทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ ทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีภาระค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการรวมประมาณทั้งสิ้น 18 ล้านบาท ซึ่งหากไม่มีการทำรายการ กองทรัสต์ SSTRT ก็สามารถนำเงินจำนวนดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ในด้านอื่นได้ อย่างไรก็ตาม แหล่งเงินทุนที่กองทรัสต์จะนำมาใช้ชำระค่าใช้จ่ายและใช้สำหรับเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าวจะมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT จำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย โดยราคาเสนอขายจะถูกกำหนดขึ้นในอนาคต

โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น สามารถแบ่งได้ดังนี้

ประเภทค่าใช้จ่าย	จำนวนโดยประมาณ (ล้านบาท)
ค่าที่ปรึกษาต่างๆ เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษาในการประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ค่าผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เป็นต้น	14.79
ค่าธรรมเนียมของนิติกรรมต่างๆ ในการโอนทรัพย์สิน	1.90
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล และค่าขอเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.34
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาทิ ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารเชิญประชุม เป็นต้น	1.07
รวมค่าใช้จ่าย	18.10

2.2.6. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ SSTRT อาจจะได้รับผลกระทบจากการเพิ่มทุน

จากการที่ต้องใช้เงินลงทุนในการลงทุนครั้งนี้ จำนวน 190 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งแหล่งเงินทุนจะมาจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย ให้แก่ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิของซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้ และส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ/หรือ ให้แก่ (2) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (รายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ) ดังนั้น หาก ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมรายใด ไม่ใช่สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนดังกล่าว รวมถึงมีการจัดสรรหน่วยทรัสต์บางส่วนให้แก่บุคคลในวงจำกัด และประชาชนทั่วไป ก็จะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ไม่ได้ใช้สิทธิหรือใช้สิทธิเพียงบางส่วน ได้รับผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่ใช้สิทธิ ในเรื่องสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Control Dilution) การลดลงของราคาหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) และการลดลงของกำไรต่อหน่วย (Earnings Dilution Effect) จากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ (ดูรายละเอียดของผลกระทบจากการเพิ่มทุนได้ในหัวข้อผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม)

2.3. ความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

2.3.1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการกำกับเอกสารไปสู่รูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์

จากการที่มีกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 3 เมษายน พ.ศ. 2545 เป็นต้นมา กล่าวคือในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้เก็บรักษาเอกสารหรือข้อความใด ถ้าได้เก็บรักษาในรูปแบบของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ถือว่าได้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือข้อความ

ตามที่กฎหมายต้องการแล้ว ทำให้เริ่มเห็นการเปลี่ยนแปลงการเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์มากขึ้น เนื่องจากต้นทุนในการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์มีค่าบริการที่ค่อนข้างถูกลง ผู้ฝากเอกสารมีความสะดวกในการจัดเก็บ และสืบค้นเอกสารได้ง่ายมากขึ้น ดังนั้น ในอนาคตหากมีการพัฒนาเทคโนโลยีการจัดเก็บเอกสารทางอิเล็กทรอนิกส์ให้มีต้นทุนที่ถูกมากขึ้น เปลี่ยนแปลงทางต้นทุนการจัดเก็บเอกสารที่ลูกค้าที่เป็นผู้ฝากเอกสารเปลี่ยนมาใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ในการจัดเก็บเอกสารมากขึ้น SSTRT จะมีความเสี่ยงจากการใช้บริการของลูกค้าที่ลดลงได้

อย่างไรก็ตาม แม้ปัจจุบันจะเริ่มมีผู้ให้บริการการเก็บเอกสารแบบอิเล็กทรอนิกส์บ้างแล้ว แต่ความจำเป็นของข้อมูลในรูปแบบเอกสารยังคงมีความต้องการใช้ไปอีกนาน เนื่องจากลูกค้าหลายราย ยังไม่มีความพร้อมทางด้านเทคโนโลยีดังกล่าวมากนัก เนื่องจากการลงทุนในระบบอิเล็กทรอนิกส์เหล่านี้ จะต้องใช้เงินลงทุนด้านเทคโนโลยีเริ่มแรกที่สูง และต้องมีความพร้อมทางเทคโนโลยีทั้งทางฝั่งผู้ให้บริการและผู้ใช้บริการ ประกอบกับการตรวจสอบเอกสารในรูปแบบกระดาษ จะทำให้ผู้ตรวจสอบเอกสารเข้าถึงได้ทุกระดับ ไม่จำกัดเฉพาะคนหรือหน่วยงานที่มีความพร้อมทางด้านเทคโนโลยีเท่านั้น อีกทั้ง ด้วยกฎเกณฑ์และแนวปฏิบัติภายในของบริษัทต่างๆ เช่น สถาบันการเงินบางแห่ง หรือ บริษัทประกัน กำหนดให้มีการจัดเก็บเอกสารบางประเภทในรูปแบบต้นฉบับกระดาษเป็นระยะเวลา 5 – 30 ปี อาทิเช่น เอกสารทางบัญชี เอกสารทางการเงิน กรมธรรม์ เอกสารนิติกรรมต่างๆ ตลอดจนเอกสารอื่นๆ ที่มีความสำคัญทางกฎหมายและภาษีอากร เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการตรวจสอบ กำกับดูแล และสืบค้นตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ก่อนถึงกำหนดการทำลายเอกสาร ดังนั้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักกำหนดให้มีการจัดเก็บรักษาเอกสารในรูปแบบกระดาษทำการอยู่ เพื่อการตรวจสอบอย่างน้อย 5-30 ปี เพื่อลดความเสี่ยงที่เอกสารอิเล็กทรอนิกส์นั้นอาจไม่สามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายในบางกรณีได้ โดยอาจมีความเสี่ยงในการพิสูจน์องค์ประกอบสำคัญในเอกสาร เช่น ลายเซ็น และตราประทับ และอาจถูกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้โดยง่ายหากมีการรักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอ จากเหตุผลดังกล่าวของทรัสต์ SSTRT จึงมั่นใจว่าระบบการเก็บเอกสารในรูปแบบกระดาษ ยังมีความจำเป็นต่อหน่วยธุรกิจหลายๆ แห่งที่มีความจำเป็นต้องใช้บริการคลังเก็บรักษาเอกสารอยู่

2.3.2. ความเสี่ยงจากการเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ และความต้องการใช้พื้นที่คลังเอกสาร

จากการระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ตลอดระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา ส่งผลกระทบต่อภาคเศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงเศรษฐกิจของประเทศไทยอย่างมาก ถึงแม้ตั้งแต่ต้นปี 2565 เป็นต้นมา ผลกระทบจากความรุนแรงของโรคเริ่มลดลงจากการที่ประชาชนได้รับวัคซีนมากขึ้น ภาครัฐเริ่มมีมาตรการในการผ่อนปรนทางสังคมและกาให้บริการทางธุรกิจมากขึ้น การขับเคลื่อนในหลายภาคส่วนเริ่มกลับมาดำเนินงานได้จนเกือบเข้าสู่ภาวะปกติ แต่ในขณะเดียวกัน ก็มีปัจจัยใหม่ๆ เข้ามากระทบต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง เช่น สงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครน ปัญหาราคาพลังงานที่เพิ่มสูงขึ้น ปัญหาสภาพการเงินเฟ้อ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ ได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจเป็นวงกว้าง ประเทศไทยจึงได้รับผลกระทบตามไปด้วยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้น หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังต้องเผชิญกับปัจจัยด้านลบที่เกิดขึ้นมาอย่างต่อเนื่อง การลงทุนในครั้งนี้ อาจมีความเสี่ยงจากการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจที่ล่าช้า และทำให้ลูกค้าที่มาเช่าพื้นที่ในการประกอบธุรกิจได้รับผลกระทบ และอาจทำให้จำนวนลูกค้าลดลงได้ ซึ่งอาจจะกระทบต่อรายได้ค่าเช่าเหมาในอนาคตของกองทรัสต์ SSTRT ที่ได้จาก SST ซึ่งเป็นผู้นำทรัพย์สินไปให้เช่าแก่ลูกค้าต่อ

อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ SSTRT มีการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับ SST เป็นระยะเวลา 10 ปี และต่ออายุได้อีกครั้งละอย่างน้อย 3 ปี ดังนั้น ในระยะเวลา 10 ปีภายหลังจากการเช่าลงทุน จะทำให้กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับค่าเช่าคลังเอกสารจาก SST ที่แน่นอนตามสัญญา ซึ่งน่าจะช่วยลดความเสี่ยงทางสถานะเศรษฐกิจและปัจจัยอื่นๆ ให้แก่กองทรัสต์ได้

2.3.3. ความเสี่ยงจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ได้ครบตามจำนวน

การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ต้องใช้เงินลงทุนจำนวน 190 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอีกประมาณ 20.00 ล้านบาท) ทำให้กองทรัสต์ SSTRT ใช้แหล่งเงินทุนในการลงทุนครั้งนี้ จากการเพิ่มทุนหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบลหกล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้มี 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Preferential Public Offering) และ ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ/หรือ ให้แก่ (2) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดยราคาเสนอขายจะมีการกำหนดในภายหลัง ทั้งนี้ หากราคาเสนอขายมีมูลค่าสูงกว่าราคาตลาด อาจส่งผลให้การเสนอขายหน่วยเพิ่มทุนในครั้งนี้ อาจไม่ได้รับความสนใจจากผู้ถือหน่วยเดิม และ/หรือประชาชนทั่วไป ซึ่งอาจจะส่งผลให้ไม่สามารถระดมทุนได้ครบถ้วนตามจำนวนที่เพียงพอต่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าว ดังนั้น SSTRT จึงยังมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนให้สำเร็จครบถ้วนตามแผนการเพิ่มทุน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการลงทุนในทรัพย์สินครั้งนี้ได้

2.3.4. ความเสี่ยงจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีเงื่อนไขสำคัญคือ จะมีการลงนามในสัญญาขึ้นภายหลังการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น และเนื่องด้วยรายการดังกล่าวเป็นการทำรายการกับ SST ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ SST ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SSTRT ที่ถือหน่วยทรัสต์ทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมในสัดส่วนร้อยละ 35.16 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดในปัจจุบัน โดยเป็นการถือหน่วยทรัสต์ทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 11.45 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และถือหน่วยทรัสต์ทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย คือ SSTW (SST ถือหุ้นใน SSTW สัดส่วนร้อยละ 99.99) ในสัดส่วนร้อยละ 23.71 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก SST ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าเงินลงทุนไม่เกิน 190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอีกประมาณ 20.00 ล้านบาท) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 15.04 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ตามงบการเงินสอบทาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,263.21 ล้านบาท จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า จึงจำเป็นต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ดังนั้น หากรายการดังกล่าวไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะทำให้การเข้าทำรายการไม่สามารถดำเนินการได้

2.3.5. ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติ และอัคคีภัย

จากการที่เอกสารส่วนใหญ่ที่กองทรัสต์ SSTRT ดูแลเก็บรักษา เป็นเอกสารที่เป็นกระดาษเกือบทั้งหมด ดังนั้น หากเกิดอัคคีภัยภายในอาคาร หรือหากปีใดมีภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้น โดยเฉพาะอุทกภัย เหมือนในปี พ.ศ. 2554 แม้จะเป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นไม่บ่อยและง่ายนัก แต่หากเกิดขึ้นก็จะก่อให้เกิดความเสียหายของเอกสารเป็นวงกว้างได้ ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการใช้บริการจากลูกค้า รวมถึงผลกระทบต่อภาระที่ต้องชดใช้ความเสียหายให้แก่ลูกค้า อย่างไรก็ตาม ที่ตั้งภายในโครงการอาคารเอกสารที่ลงทุนนั้น เป็นที่สูง และอยู่ใกล้แม่น้ำเจ้าพระยา โดยในปี 2554 ที่เกิดอุทกภัยอย่างหนัก สถานที่ดังกล่าวก็ไม่ได้รับผลกระทบแต่อย่างใด นอกจากนี้ ภายในอาคารคลังเอกสาร ยังมีการยกพื้นเพื่อการจัดเก็บไว้บนฐานเหล็กที่สูงกว่าพื้นตัวอาคารอีก 20 เซนติเมตร ปัญหาจากการเกิดอุทกภัยจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่เอกสารลูกค้าจึงมีน้อยมาก นอกจากนี้ ภายในอาคารทุกหลัง ได้มีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยไว้หลายจุด ในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉิน อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการชดเชยความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์ได้ให้ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมาทรัพย์สินจัดทำประกันภัยในลักษณะจำกัดวงเงินที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุ และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ อาทิ ความเสียหายต่อเครื่องจักร ภัยโจรกรรม ภัยต่อเครื่องไฟฟ้า ไว้สำหรับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทรัสต์ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไป โดยมีการทำประกันคุ้มครองวินาศภัย และประกันภัยซึ่งครอบคลุมถึงความรับผิดชอบบุคคลภายนอก

2.3.6. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเดิม ยังไม่ได้มีการทำสัญญาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

จากการตรวจสอบเอกสารการทำประกันของธุรกิจ โดยผู้เกี่ยวข้องเฉพาะคือบริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด (“CA”) พบในรายงานระบุว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เข้าทำกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงอยู่ 2 แบบ ได้แก่ (1) กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินกับบริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 14016-114-220001854 โดยมีระยะเวลาเอาประกันตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2565 และ (2) กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกกับบริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 14013-114-220001363 โดยมีระยะเวลาเอาประกันตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2565 อย่างไรก็ตาม วันที่ทำรายงานการตรวจสอบไม่พบเอกสารในการทำประกันภัยเกี่ยวกับประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุน ดังนั้น อาจทำให้กองทรัสต์ มีความเสี่ยงจากเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดอันส่งผลทำให้ธุรกิจของคลังเอกสารหยุดชะงักในการดำเนินการได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ในร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และ SST ได้มีการระบุให้ SST ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะต้องมีหน้าที่จัดหาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยให้ความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน
- 2) กองทรัสต์เป็นผู้รับประกัน
- 3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน
- 4) ให้มีระยะเวลาการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนจำนวน 1 ปี นับจากวันที่การประกอบกิจการ ทั้งหมดหรือบางส่วนหยุดชะงัก อันเนื่องมาจากความเสียหายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า หรืออันเนื่องมาจากเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อ

การดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่เช่า ในวงเงินไม่ต่ำกว่าค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในแต่ละปี ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) หากกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักก่อนถึงวันครบกำหนดชำระค่าเช่า กองทรัสต์ตกลงส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนหักด้วยค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหายอันเกิดจากเหตุเสียหาย และ/หรือ เงินใด ๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้เช่า

ดังนั้น ความเสี่ยงดังกล่าวจะถูกขจัดไปด้วยเงื่อนไขในสัญญาที่ได้มีการตกลงกันไว้ ซึ่ง SST ในฐานะผู้เช่า จะดำเนินการเมื่อมีการลงนามในสัญญาเช่าแล้ว

2.3.7. ความเสี่ยงในกรณีที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขข้างต้นก่อนเข้าทำรายการ (Condition Precedent) ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าทำรายการได้

เนื่องจากการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ มีเงื่อนไขข้างต้น (Condition Precedent) ที่จะต้องดำเนินการให้ครบถ้วนสมบูรณ์ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งอาจรวมถึงประเด็นจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายหรือประเด็นกฎหมายใดๆ ที่อาจทำให้เงื่อนไขข้อบังคับต่างๆ ไม่แล้วเสร็จ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาสรุปได้ดังนี้:

- เนื่องจากการเข้าลงทุนในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ 1 นี้ มีวาระที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่
 - วาระที่ 1 พิจารณาการขออนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
 - วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT และวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1
 - วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - วาระที่ 4 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำของกองทรัสต์

ในการอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ต้องได้รับอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดสำหรับวาระที่ 1 และวาระที่ 4 ดังกล่าว จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ นอกจากนี้ ในการขออนุมัติในทุกวาระมีความเกี่ยวเนื่องกัน ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ผ่านการอนุมัติ จะถือว่าวาระอื่นทุกวาระมีอันยกเลิกไป

- ภายหลังจากการลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT กองทรัสต์ SSTRT จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าแก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินไทย และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์สินไทย มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกคราวละอย่างน้อย 3 ปี
- บริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งได้แก่ SST ตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์

ทางเข้า-ออกสู่อุณหภูมิอากาศ ฟ้าผ่า ปรุป่า โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนไข
เวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ

ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่เกิดขึ้น หากเงื่อนไขและข้อบังคับก่อนการเข้าทำรายการ
ดังกล่าวข้างต้นดำเนินการไม่สำเร็จ

3. ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3.1.1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์ในการทำธุรกิจ การลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและบริหารจัดการคลังเอกสารมาอย่างยาวนาน

แม้ว่า SST จะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ SSTRT เนื่องจาก SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ SST ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นผ่านบริษัทย่อย คือ SSTW ดังนั้น การทำรายการลงทุนในสินทรัพย์ครั้งนี้ จึงถือเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม จากการทำหน้าที่ผู้บริหารของ SST เป็นผู้ที่มีความประสบการณ์ในการบริหารงานด้านนี้มายาวนานไม่น้อยกว่า 45 ปี ทำให้ เป็นที่รู้จัก น่าเชื่อถือ และได้รับความไว้วางใจจากลูกค้ารายใหญ่หลายราย ซึ่ง SST จะมีลูกค้าประจำเป็นของตนเองที่ใช้บริการกันมานาน ดังนั้น การที่ SST มีฐานลูกค้าที่มั่นคงในการเข้าพื้นที่อาคารคลังเอกสารอยู่แล้ว ก็จะส่งผลดีต่อรายได้ที่มั่นคงที่ SSTRT จะได้รับจากการเช่าเหมาของ SST ซึ่งหากปล่อยเช่าเหมาให้แก่ผู้เช่ารายอื่นที่อาจมีประสบการณ์ไม่มากพอ หรือไม่มีฐานลูกค้าของตนเอง อาจทำให้เกิดความเสี่ยงจากรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับได้

3.1.2. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้เช่าและเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม จึงทำให้ง่ายต่อการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ปัจจุบัน SSTRT มีทรัพย์สินเดิมที่เป็นอาคารคลังเอกสารจำนวน 14 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยทรัพย์สินที่เป็นของกองทรัสต์ SSTRT ทั้งหมดข้างต้นนั้น ได้ดำเนินการให้ SST เป็นผู้เช่าเหมาทั้งหมด ดังนั้น การนำทรัพย์สินที่ได้จากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ให้ SST เช่าเหมา ก็จะเกิดผลดีต่อการบริหารจัดการในทรัพย์สิน ที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่ารายเดียวกัน SST ก็จะเกิดความสะดวกในการนำทรัพย์สินดังกล่าวไปบริหารจัดการร่วมกับทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์กันได้มากขึ้น จากการที่มีคลังเอกสารเพิ่มขึ้นและอยู่ในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งเมื่อการบริหารจัดการมีประสิทธิภาพก็จะส่งผลต่อรายได้ที่ SST สามารถจ่ายชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ได้แน่นอนและมั่นคงตามไปด้วย ในทางตรงกันข้าม หากนำทรัพย์สินที่ได้จากการลงทุนในครั้งนี้ไปให้ผู้เช่ารายอื่นเป็นผู้เช่าแทน จะทำให้เกิดความไม่คล่องตัวของการใช้พื้นที่คลังเอกสาร และระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่และอาคารที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน ได้ดีเท่ากับการมีผู้เช่ารายเดียวกับที่บริหารคลังเอกสารเดิมอยู่แล้ว เช่น เรื่องของการแบ่งแยกพื้นที่จอดรถ การแบ่งแยกพื้นที่การใช้น้ำไฟ หรือการปรับเปลี่ยนหมุนเวียนเอกสารที่จัดเก็บในคลังเอกสารเดิมกับคลังใหม่ ในกรณีฉุกเฉินหรือให้เหมาะสมกับเอกสารของลูกค้า ก็ทำได้ยากกว่าหากมีผู้เช่าคลังเอกสารคนละรายกัน เป็นต้น

3.1.3. การเจรจาเงื่อนไขต่างๆ มีความยืดหยุ่นมากกว่าการกระทำกับบุคคลอื่น

จากการเข้าทำรายการกับ SST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทำให้การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับ SST มีความยืดหยุ่นและประนีประนอมมากกว่าการทำรายการกับบุคคลภายนอก เนื่องจาก ผู้บริหารมีความคุ้นเคยและเป็นที่รู้จักในการบริหารงานร่วมกันมานาน การเจรจาเพื่อผลประโยชน์เพิ่มเติมต่างๆ มีโอกาสประสบความสำเร็จได้ดีกว่า ไม่ว่าจะเป็นการขอได้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (First right of Refusal) แก่กองทรัสต์ SSTRT หรือสิทธิในการใช้พื้นที่ทางสาธารณะร่วมกันกับ SST ที่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่ เป็นต้น

3.1.4. การบริหารจัดการในทรัพย์สินและคลังเอกสาร มีนโยบายการบริหารไปในทิศทางเดียวกัน

จากการที่ SST มีวิสัยทัศน์ในการประกอบธุรกิจเพื่อเป็นผู้นำในธุรกิจคลังสินค้า คลังเอกสาร มุ่งมั่นพัฒนาธุรกิจด้าน Logistics ไปสู่ระดับมาตรฐานสากล ส่งเสริมการเพิ่มมูลค่าของธุรกิจแก่บริษัทในกลุ่มอยู่แล้ว ในขณะที่กองทรัสต์ SSTRT ก็มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินไปให้เช่า และหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและบริการ ดังนั้น การที่ SST เป็นผู้มีความชำนาญและบริหารงานการเช่าคลังสินค้าและเอกสารอยู่แล้ว และเป็นผู้บริหารกองทรัสต์ของ SSTRT ด้วยนั้น ทำให้นโยบายการบริหารงานมีทิศทางที่สอดคล้องกัน ซึ่งน่าจะทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินงานมากยิ่งขึ้น

3.2. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3.2.1. อาจก่อให้เกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ SST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่มีอำนาจควบคุมในกองทรัสต์ SSTRT เนื่องจาก SST มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งที่ถือหุ้นรายตรงและทางอ้อมรวมในสัดส่วนร้อยละ 35.16 ของกองทรัสต์ SSTRT ลักษณะความสัมพันธ์ดังกล่าว จึงอาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ SST ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับกองทรัสต์ SSTRT ไม่ว่าจะเป็นเรื่องเงื่อนไขเกี่ยวกับค่าตอบแทนการเช่าเหมา ระยะเวลาการให้เช่า ว่าเป็นไปเพื่อผลประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของกองทรัสต์ SSTRT หรือไม่ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำงานด้วยความซื่อสัตย์ (Fiduciary duty) โดยก่อนการเข้าทำรายการได้ว่าจ้างที่ปรึกษาทางกฎหมายเพื่อสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามข้อกำหนดในประกาศ สร.26/2555) ขณะที่ราคาในการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่ KNIGHT FRANK และ NEXUS ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามที่ได้กำหนดไว้ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ถือว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่พิจารณาอนุมัติต่อไป

4. ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

4.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

4.1.1. ผู้ถือหุ้นทรัสต์เกิดความสบายใจ ต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

เนื่องจากจะไม่เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง ไม่เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับผู้ขายทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

4.2. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

4.2.1. ขาดประสบการณ์ในการทำงานร่วมกับกองทรัสต์

การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก อาจทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้เวลาในการและมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มเพื่อพิจารณาถึงความเหมาะสมในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าทำรายการกับ SST ซึ่งเคยมีประสบการณ์การทำงานร่วมกันมาก่อน ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างน้อยได้แก่ การตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ทรัพย์สิน การเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ เป็นต้น

4.2.2. กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้น

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อาจทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความจำเป็นต้องแต่งตั้งบุคคลภายนอกดังกล่าวเพื่อเป็นผู้บริหารทรัพย์สินเพิ่มเติม ทั้งนี้เพื่อประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าว ภายหลังจากการลงทุน ซึ่งจะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ มีภาระหน้าที่ และใช้เวลาเพิ่มขึ้น ในการประสานงานเจรจากับผู้บริหารทรัพย์สินรายอื่น และอาจทำให้มีเงื่อนไข และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารทรัพย์สินที่อาจสูงกว่าเมื่อเทียบกับการมีผู้บริหารทรัพย์สินรายเดิม รวมทั้งอาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินได้ เนื่องจากผู้บริหารทรัพย์สินเดิม คู่แข่งกับการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มในครั้งนี้เป็นอย่างดี

5. ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม

เงินลงทุนที่จะใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT จะใช้แหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย โดยสามารถจำแนกรายละเอียดของแหล่งเงินทุนได้ตามรายละเอียดต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือละสิทธิของซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิของซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ/หรือ ให้แก่ (2) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทเจ้าของทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัท สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิของซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ซึ่งการจัดสรรด้วยวิธีเหล่านี้จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมของกองทรัสต์ ทั้งเรื่องสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (Control Dilution) ส่วนแบ่งกำไร (Earning Dilution) และผลกระทบทางราคาของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ที่ปรึกษาการเงินอิสระจึงได้ทำการคำนวณขนาดของผลกระทบเหล่านี้ภายใต้สมมติฐานที่ว่ากองทรัสต์ จะสามารถออกขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมได้ทั้งหมด 36,530,000 หน่วย ซึ่งสามารถจำแนกผลได้ตามหัวข้อดังต่อไปนี้

5.1.1. ผลกระทบเรื่องสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (Control Dilution Effect)

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดที่อาจเป็นผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) จะช่วยลดผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) อย่างไรก็ดี หากมีหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรข้างต้นกองทรัสต์จะมีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขาย ให้แก่ (1) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ/หรือ ให้แก่ (2) บุคคลในวงจำกัด (Private

Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ดังนั้นจะทำให้ผู้ถือหน่วยเดิมอาจได้รับผลกระทบเรื่อง Control Dilution ซึ่งสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหน่วยของผู้ถือหน่วยเดิมจะลดลงในอัตราไม่เกินร้อยละ 9.47 โดยคำนวณได้ตามสูตรดังต่อไปนี้

$$\begin{aligned} \text{Control Dilution} &= \frac{\text{จำนวนหน่วยที่เสนอขายแบบ Private Placement และ/หรือ Public Offering ในครั้งนี้}}{\text{จำนวนหน่วยเดิมที่ชำระแล้วทั้งหมด + จำนวนหน่วยที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี}} \\ &= \frac{18,265,000}{156,250,000 + 36,530,000} \\ &= \text{ร้อยละ 9.47} \end{aligned}$$

5.1.2. ผลกระทบเรื่องส่วนแบ่งกำไร (Earning Dilution)

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะไม่ทำให้ประมาณการเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและ/หรือเงินคืนทุนต่อหน่วยที่ผู้ถือหน่วยคาดว่าจะได้รับหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ต่ำกว่าประมาณการเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนคาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินเดิมที่ SSTRT ลงทุนแล้ว โดยอ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 จัดทำโดย SP (บนสมมติฐานสมมติฐานอัตราการจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 99.00 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมทั้งมีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่ประมาณ 35.60 ล้านบาท ในราคาเพิ่มทุนที่ 5.90 บาทต่อหน่วย) โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับช่วงประมาณการ 1 ธ.ค. 65 – 30 พ.ย. 66 (ล้านบาท)	ก่อนเข้าทำรายการ	หลังเข้าทำรายการ
รายได้จากค่าเช่า	118.11	136.15
รายได้อื่น	0.05	0.05
รวมรายได้	118.16	136.20
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	12.76	14.06
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ตัดจ่าย	0.62	0.62
ต้นทุนการเงิน	7.40	7.40
รวมค่าใช้จ่าย	20.78	22.08
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนการปรับปรุง	97.23	114.02
บวก สภาพคล่องส่วนเกิน	1.52	1.52
บวก (หัก) รายได้จากค่าเช่าที่ไม่ได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง	0.11	(0.48)
หัก การชำระคืนเงินกู้ยืม และกันสำรองเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม	(34.00)	(34.00)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร	64.86	81.06
ประมาณอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน	99.00%	99.00%
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	64.21	80.25
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	156.25	191.84
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย) (บาท)	0.4110	0.4183

ที่มา : ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1

ธันวาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 จัดทำโดย SP

อย่างไรก็ดี หากกำไรสุทธิและเงินปันผลที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอนาคตภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีอัตราเพิ่มขึ้นน้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้าน Earning Dilution ได้

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถพิจารณาข้อมูลการคาดการณ์การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 จัดทำโดย SP (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้)

5.1.3. ผลกระทบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution)

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่ได้กำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ดังนั้นผลกระทบทางราคานั้นจึงยังไม่สามารถสรุปผลได้จนกว่าจะทราบราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ สำหรับการกำหนดราคาเพิ่มทุนจะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. สองราย ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุนตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) ซึ่งหากราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจส่งผลกระทบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ได้

6. ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

6.1. ความเหมาะสมของราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

SSTRT มีความประสงค์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสาร จำนวน 4 หลัง ได้แก่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร, อาคารคลังเอกสารหมายเลข 37 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร, อาคารคลังเอกสารหมายเลข 38 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 39 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน บริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังเอกสารดังกล่าว

โดยมูลค่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 190.00 ล้านบาท ซึ่งในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี ได้แก่ วิธีราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ และ วิธีราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยมีรายละเอียดดังนี้

6.1.1. วิธีราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“KNIGHT FRANK” หรือ “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายที่ 1”) และ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“NEXUS” หรือ “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายที่ 2”) ซึ่งรายงานลงวันที่ 18 เมษายน 2565 รายละเอียดสมมติฐานที่ใช้ในการ ประเมินมูลค่าทั้งสองราย ปรากฏในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้ โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายจัดทำประมาณการเป็นระยะเวลาประมาณ 13 ปี โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคตหักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ SSTRM คาดว่าจะเข้าลงทุน วันที่ 1 ธันวาคม 2565 โดยในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางการตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ

ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ซึ่งจัดทำโดย NEXUS และ KNIGHT FRANK มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สมมติฐาน	NEXUS	KNIGHT FRANK
ระยะเวลาในการจัดทำประมาณการ	ระยะเวลา 14 ปี	ระยะเวลา 13 ปี
สมมติฐานอัตราค่าเช่า	<p>ช่วงที่ 1 ตามช่วงระยะสัญญาเช่าเหมา</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ปีที่ 1 – 3 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 17.50 ล้านบาทต่อปี ▪ ปีที่ 4 – 6 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 18.00 ล้านบาทต่อปี 	<p>ช่วงที่ 1 ตามช่วงระยะสัญญาเช่าเหมา</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ปีที่ 1 – 3 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 17.50 ล้านบาทต่อปี ▪ ปีที่ 4 – 6 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 18.00 ล้านบาทต่อปี

สมมติฐาน	NEXUS	KNIGHT FRANK
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ปีที่ 7 – 9 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 18.50 ล้านบาทต่อปี ▪ ปีที่ 10 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 19.00 ล้านบาทต่อปี <p>ช่วงที่ 2 ภายหลังจากหมดสัญญาเช่าเหมา</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ตั้งแต่ปีที่ 11 เท่ากับ 7.59 บาทต่อกล่องต่อเดือน และปีถัดมากำหนดปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ปีที่ 7 – 9 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 18.50 ล้านบาทต่อปี ▪ ปีที่ 10 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 19.00 ล้านบาทต่อปี <p>ช่วงที่ 2 ภายหลังจากหมดสัญญาเช่าเหมา</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ตั้งแต่ปีที่ 11 เท่ากับ 7.65 บาทต่อกล่องต่อเดือน และปีถัดมากำหนดปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี
สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> ▪ กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่ามีระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับร้อยละ 100 ในปี 1-10 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในปีที่ 11 กำหนดอัตราค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 80 และปรับขึ้นเป็นร้อยละ 85 ในปี 12 และปรับขึ้นเป็นร้อยละ 90 ในปี 13 จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่ามีระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับร้อยละ 100 ในปี 1-10 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในปีที่ 11 กำหนดอัตราค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 80 และปรับขึ้นเป็นร้อยละ 85 ในปี 12 และปรับขึ้นเป็นร้อยละ 90 ในปี 13 จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์
สมมติฐานรายได้อื่นๆ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 2 ของรายได้จากค่าบริการรับฝากกล่อง 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ร้อยละ 2 ของรายได้จากค่าบริการรับฝากกล่อง
สมมติฐานค่าใช้จ่าย	<ul style="list-style-type: none"> ▪ เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ กำหนดให้ในปีที่ 11 มีค่าเงินเดือนพนักงานและสวัสดิการเท่ากับ 10.75 ล้านบาทต่อปี และกำหนดให้ในปีถัดไปปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ▪ ต้นทุนการในการบริหารคลังเอกสาร กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสารเท่ากับร้อยละ 15 ของรายได้ทั้งหมด ▪ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คิดที่ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 0.4 (ตามชั้นบันไดที่รัฐกำหนด) ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ราคาประเมินทางราชการ) ▪ ค่าประกันภัยอาคาร กำหนดให้ในปีที่ 11 มีค่าประกันภัยอาคารเท่ากับ 0.09 ล้านบาทต่อปี และกำหนดให้ในปีถัดไปปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.50 ต่อปีจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ▪ เงินกันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ให้กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน เท่ากับร้อยละ 3.5 ของรายได้ทั้งหมด ▪ ค่าใช้จ่ายในการขาย พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ร้อยละ 3.5 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุนซึ่ง 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ค่าบริหารจัดการและดำเนินการ กำหนดให้ในปีที่ 11 มีค่าบริหารจัดการและดำเนินการเท่ากับ 9.58 ล้านบาทต่อปี และกำหนดให้ในปีถัดไปปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ▪ ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสารเท่ากับร้อยละ 15 ของรายได้ทั้งหมด ▪ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ณ ปัจจุบัน และหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุของแต่ละอาคารนั้น ๆ แล้วนำมาคำนวณภาษีตามฐานภาษีของราคาประเมินทุนทรัพย์รวมที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบันการเรียกเก็บภาษี โดยให้มีอัตราภาษีไม่เกิน ร้อยละ 0.7 ของฐานภาษี ▪ ค่าประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน กำหนดที่ร้อยละ 0.12 ของต้นทุนทดแทนใหม่ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่รวมฐานรากของอาคารหรือประมาณร้อยละ 90 ของต้นทุนทดแทนใหม่ บวกด้วยต้นทุนค่าอุปกรณ์คลังเอกสาร โดยคำนวณตามสัดส่วนสำหรับปีแรก ทั้งนี้ค่าประกันความเสี่ยงภัยดังกล่าว ได้ครอบคลุมถึงการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกด้วย

สมมติฐาน	NEXUS	KNIGHT FRANK
	ประกอบด้วย คำนายหน้าในการซื้อขายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการดำเนินงาน	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเท่ากับร้อยละ 0.075 ของรายได้ทั้งหมด ▪ เงินกันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ให้กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน เท่ากับร้อยละ 3.5 ของรายได้ทั้งหมด ▪ ค่าใช้จ่ายในการขาย พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ร้อยละ 3.5 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุน ซึ่งประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย บัญชีการเงิน ร้อยละ 1.5 และค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 2.0 รวมเป็นร้อยละ 3.5 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุน
สมมติฐาน Terminal Value	<ul style="list-style-type: none"> ▪ จำนวนจาก Capitalization ที่ร้อยละ 8.00 ของกระแสเงินสดสุดท้ายและหักค่าใช้จ่ายในการขาย ร้อยละ 3.50 ของ Terminal Value 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ จำนวนจาก Capitalization ที่ร้อยละ 8.00 ของกระแสเงินสดสุดท้ายและหักค่าใช้จ่ายในการขาย ร้อยละ 3.50 ของ Terminal Value
สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ พิจารณาอัตราคิดลดที่อัตราร้อยละ 9.75 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงบวกด้วยความเสี่ยงของกิจการนั้น (Risk Free + Risk Premium) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์ โดยวิธีนี้เป็น การพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง เช่น ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งในที่นี้กำหนด ผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวอายุ 10 ปี ที่ร้อยละ 2.68 ในขณะที่ความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจ ประเภทคลังสินค้าประมาณ ร้อยละ 6 - ร้อยละ 9 ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้เท่ากับ 9.75 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตร รัฐบาลอายุ 12 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทน อยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.01 (วันที่ประเมิน) ซึ่งถือว่าเป็น ผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่ง ประกอบกิจการประเภทโกดัง-คลังสินค้า ปัจจุบันอยู่ที่ อัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 9 จากผลตอบแทนการ ลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วง ร้อยละ 8.01 ถึงร้อยละ 12.01 โดย KNIGHT FRANK มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 9.75 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงใน ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตรา ผลตอบแทนที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน
มูลค่าทรัพย์สิน	203.00 ล้านบาท	209.40 ล้านบาท

ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ มีมูลค่าระหว่าง 203.00 – 209.40 ล้านบาท ซึ่งราคาเข้าทำรายการที่ 190.00 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาประเมินอยู่จำนวน (19.40) - (13.00) ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ (9.26) – (6.40)

6.1.2. วิธีประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในวันที่ 1 ธันวาคม 2565 โดยกองทรัสต์จะเริ่มรับรู้รายได้ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้การจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้มีระยะเวลา 13 ปี โดยจะแบ่งช่วงระยะเวลาการรับรู้รายได้เป็น 2 ช่วง ได้แก่ ช่วงที่ 1 คือ ช่วงเวลาปีที่ 1 - 10 ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าเหมาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ในโครงการทรัพย์สินศรีไทยระหว่างกองทรัสต์และ SST โดยกองทรัสต์จะรับรู้รายได้ค่าเช่าคลังเอกสารจาก SST ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์ไม่ได้เป็นผู้บริหารทรัพย์สินและไม่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินดังกล่าวเกิดขึ้นตลอดระยะเวลาตามสัญญา เว้นแต่จะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เกิดขึ้นเช่น ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าประเมินราคาทรัพย์สินรายปี เป็นต้น ช่วงที่ 2 คือช่วงปีที่ 11 - 13 ซึ่งเป็นช่วงภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าเหมาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ในโครงการทรัพย์สินศรีไทยระหว่างกองทรัสต์และ SST โดยเป็นช่วงที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่ากองทรัสต์จะใช้ทรัพย์สินดังกล่าวจัดหารายได้จนทำให้กระแสเงินสดที่เกิดจากทรัพย์สินเริ่มคงที่ ทั้งนี้ ช่วงระยะเวลาปี 11 - 13 จะเป็นช่วงเวลาที่ยกทรัสต์จะเป็นผู้บริหารทรัพย์สินด้วยตนเองโดยจะมีค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เกิดขึ้น

ทั้งนี้ ภายหลังจากการกำหนดสมมติฐานทางการเงินต่างๆ แล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Free Cash Flow: FCF) ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ มาคิดลดด้วยอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่เหมาะสมจากอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าวิธีนี้ตั้งอยู่บนพื้นฐานว่า รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินจะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน รวมทั้งไม่มีผลกระทบจากเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติในอนาคต โดยสมมติฐานทางการเงินต่างๆ มีรายละเอียดดังนี้

i รายได้

- รายได้ค่าเช่า

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ ช่วงที่ 1 คือช่วงเวลาปีที่ 1 - 10 ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นช่วงที่ยกทรัสต์ได้นำทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไปจัดหาผลประโยชน์โดยให้เช่าเหมาแก่ SST เพื่อนำไปประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ทั้งนี้ กองทรัสต์จะรับรู้รายได้ค่าเช่าเหมาจาก SST ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัพย์สินศรีไทย โดย :

ปีที่ 1 - 3 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญารวมเท่ากับ 17.50 ล้านบาทต่อปี

ปีที่ 4 - 6 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญารวมเท่ากับ 18.00 ล้านบาทต่อปี

ปีที่ 7 - 9 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญารวมเท่ากับ 18.50 ล้านบาทต่อปี

ปีที่ 10 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญารวมเท่ากับ 19.00 ล้านบาทต่อปี

ช่วงที่ 2 คือช่วงปีที่ 11 - 13 ซึ่งเป็นช่วงภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัพย์สินศรีไทยระหว่างกองทรัสต์และ SST โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้กองทรัสต์และ SST ไม่มีการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวเพิ่มเติม และกองทรัสต์จะใช้ทรัพย์สินดังกล่าวจัดหารายได้เองโดยเป็นผู้ให้บริการรับฝากเอกสารพร้อมทั้งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินด้วยตนเอง โดยมีรายละเอียดสมมติฐานรายได้ช่วงที่ 2 ดังนี้

- อัตราค่าเช่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราค่าเช่าเก็บเอกสารต่อกล่องอ้างอิงจากข้อมูลปี 2564 ซึ่งเท่ากับ 6.05 บาทต่อกล่องต่อเดือน และกำหนดให้อัตราค่าเช่ากล่องปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี ซึ่งในปีที่ 11 จะมีอัตราค่าเช่าเก็บเอกสารต่อกล่องอยู่ที่ 7.13 บาทต่อกล่องต่อเดือน โดยยึดหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารคลังเอกสารโครงการทรัพย์สินไทยได้ระบุว่าโดยปกติทั่วไปภายหลังจากหมดสัญญาบริการรับฝากเอกสารแล้ว ในรอบสัญญาถัดไปจะมีการปรับขึ้นค่าบริการเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.00 ต่อปี
- อัตราการเช่าพื้นที่ จากข้อมูลของ SST คลังเก็บเอกสารที่ 36 – 39 มีความสามารถในการเก็บเอกสารได้สูงสุด (Maximum Capacity) ที่ 460,440.00 กล่อง ทั้งนี้ ในปี 2562 – 2564 คลังเก็บดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 97.12 91.87 และ 99.22 ของความสามารถในการเก็บเอกสารได้สูงสุดตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ปีที่ 11 เป็นต้นไป ซึ่งเป็นช่วงภายหลังจากสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัพย์สินไทยระหว่างกองทรัสต์และ SST สิ้นสุดลง ทำให้กองทรัสต์ต้องเป็นผู้บริหารคลังเอกสารด้วยตนเองซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าบางรายยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาบริการรับฝากกล่องกับคลังเอกสารเนื่องจากการเปลี่ยนผู้บริหารและอาจส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ แล้วค่อยทยอยปรับเพิ่มขึ้นภายหลังจากกองทรัสต์เริ่มมีความชำนาญในการบริหารคลังเอกสารด้วยตนเองไปแล้วระยะหนึ่ง ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินกำหนดให้ปี 11 – 13 คลังเก็บเอกสารทั้ง 4 หลังมีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ร้อยละ 80.00 , 85.00 และ 90.00 ตามลำดับ โดยอัตราการเช่าในช่วงดังกล่าวยังคงต่ำกว่าอัตราการเช่าพื้นที่ ณ ปัจจุบันของ คลังเอกสารตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

- **รายได้อื่นๆ**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีรายได้อื่นจากดอกเบี้ยรับในอัตราร้อยละ 0.02 ของรายได้ค่าเช่าโดยอ้างอิงจากข้อมูลของกองทรัสต์ในอดีตเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลัง

	ปีการลงทุน												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	ช่วงที่ 1										ช่วงที่ 2		
Maximum Capacity (พันกล่อง)	460.44	460.44	460.44	460.44	460.44	460.44	460.44	460.44	460.44	460.44	460.44	460.44	460.44
อัตราการเช่าพื้นที่											80.00%	85.00%	90.00%
จำนวนกล่องที่รับฝาก (พันกล่อง)											368.35	391.37	414.40
อัตราค่าเช่า (บาท/กล่อง/เดือน)	6.14	6.24	6.33	6.42	6.52	6.62	6.72	6.82	6.92	7.02	7.13	7.24	7.35
อัตราการเติบโตค่าเช่า	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
รายได้จากการให้รับฝากเอกสาร (ล้านบาท)											31.99	34.50	37.08
รายได้ตามสัญญาเช่าเท่ากับ SST (ล้านบาท)	17.50	17.50	17.50	18.00	18.00	18.00	18.50	18.50	18.50	19.00			
รายได้อื่นๆ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.01	0.01
สัดส่วนต่อรายได้ค่าเช่า	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%

ii **ค่าใช้จ่าย**

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
<p>1. ต้นทุนบริการ</p>	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ในช่วงที่ 1 ซึ่งเป็นช่วงที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าเหมากับ SST นั้น กองทรัสต์ไม่มีต้นทุนการให้บริการเกิดขึ้น เนื่องจากต้นทุนบริการที่เกิดจากการใช้ทรัพย์สินนั้น SST จะเป็นผู้รับภาระทั้งหมดและจะจ่ายค่าเช่าเหมาสุทธิให้กับ SST โดยตรง อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่ 2 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากครบสัญญาเช่าเหมากับ SST แล้ว กำหนดให้กองทรัสต์มีต้นทุนการบริการเกิดขึ้นโดยมีสมมติฐานดังนี้ :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าใช้จ่ายพนักงานคลังเอกสาร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงจากนโยบายการปรับขึ้นค่าจ้างของคลังเอกสาร - ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ประกอบด้วย ค่าวัสดุสิ้นเปลือง ค่าขนส่ง ค่าเชื้อเพลิง ค่าจ้างบุคคลภายนอก และอื่นๆ เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายดำเนินงานตลอดระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 5.60 ของรายได้จากการให้บริการโดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลัง (ปี 2563 - 2564) ซึ่งน่าจะเป็นช่วงสะท้อนค่าใช้จ่ายในสถานการณ์ปัจจุบันได้ดีที่สุด - ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่ ประกอบด้วย ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าซ่อมบำรุง และอื่นๆ เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่ตลอดระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 2.34 ของรายได้จากการให้บริการโดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลัง (ปี 2563 - 2564) ซึ่งน่าจะเป็นช่วงสะท้อนค่าใช้จ่ายในสถานการณ์ปัจจุบันได้ดีที่สุด - ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์ ประกอบด้วย ค่าซ่อมบำรุงอุปกรณ์ ซ่อมบำรุงรถยนต์ และอื่นๆ เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์ตลอดระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 0.74 ของรายได้จากการให้บริการโดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลัง (ปี 2563 - 2564) ซึ่งน่าจะเป็นช่วงสะท้อนค่าใช้จ่ายในสถานการณ์ปัจจุบันได้ดีที่สุด
<p>2. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</p>	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ในช่วงที่ 1 ซึ่งเป็นช่วงที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าเหมากับ SST นั้น กองทรัสต์ไม่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเกิดขึ้น เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สินนั้น SST จะเป็นผู้รับภาระทั้งหมดและจะจ่ายค่าเช่าเหมาสุทธิให้กับ SST โดยตรง อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่ 2 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากครบสัญญาเช่าเหมากับ SST แล้ว กำหนดให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเกิดขึ้นโดยมีสมมติฐานดังนี้ :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าใช้จ่ายพนักงาน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงจากนโยบายการปรับขึ้นค่าจ้างของคลังเอกสาร - ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ประกอบด้วย ค่าวัสดุสิ้นเปลือง ค่าขนส่ง ค่าเชื้อเพลิง ค่าจ้างบุคคลภายนอก และอื่นๆ เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายดำเนินงานตลอดระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 0.31 ของรายได้จากการให้บริการโดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลัง (ปี 2563 - 2564) ซึ่งน่าจะเป็นช่วงสะท้อนค่าใช้จ่ายในสถานการณ์ปัจจุบันได้ดีที่สุด - ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่ ประกอบด้วย ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ เบี้ยประกันภัย ค่าซ่อมบำรุง และอื่นๆ เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่ตลอดระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 0.19 ของรายได้จากการให้บริการโดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลัง (ปี 2563 - 2564) ซึ่งน่าจะเป็นช่วงสะท้อนค่าใช้จ่ายในสถานการณ์ปัจจุบันได้ดีที่สุด - ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์ ประกอบด้วย ค่าซ่อมบำรุงอุปกรณ์ ซ่อมบำรุงรถยนต์ ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ และอื่นๆ เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์ตลอดระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 0.41 ของรายได้จากการให้บริการโดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลัง (ปี 2563 - 2564) ซึ่งน่าจะเป็นช่วงสะท้อนค่าใช้จ่ายในสถานการณ์ปัจจุบันได้ดีที่สุด - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าภาษีอากร และอื่นๆ เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตลอดระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 3.27 ของรายได้จากการให้บริการโดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลัง (ปี 2563 - 2564) ซึ่งน่าจะเป็นช่วงสะท้อนค่าใช้จ่ายในสถานการณ์ปัจจุบันได้ดีที่สุด

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
	- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับร้อยละ 0.30 และ 0.40 (ตามชั้นบันไดที่รัฐกำหนด) ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากราคาประเมินทางราชการ
3. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์โดยอ้างอิงจากสัญญา ก่อตั้งกองทรัสต์ - ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์โดยอ้างอิงจากสัญญา ก่อตั้ง กองทรัสต์ - ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมรายปี เท่ากับที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด - ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ในปี 2566 เท่ากับ 0.10 ล้านบาทต่อปี กำหนดให้ตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไปปรับเพิ่มขึ้นในอัตรา ร้อยละ 3.00 ต่อปี จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากข้อมูลของกองทรัสต์

	ปีที่ลงทุน												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	ช่วงที่ 1										ช่วงที่ 2		
ต้นทุนบริการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.93	14.71	15.52
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.04	5.32	5.63
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	1.59	1.59	1.60	1.60	1.61	1.61	1.62	1.62	1.63	1.63	1.64	1.65	1.67
รวมค่าใช้จ่าย	1.59	1.59	1.60	1.60	1.61	1.61	1.62	1.62	1.63	1.63	20.61	21.68	22.82
สัดส่วนต่อรายได้	9.09%	9.11%	9.14%	8.91%	8.93%	8.96%	8.74%	8.77%	8.79%	8.59%	64.42%	62.84%	61.54%

iii **ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้กองทรัสต์กันเงินสำรองเพื่อการลงทุนสำหรับการเปลี่ยนแปลงแทนสินทรัพย์ถาวร ที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคตภายหลังจากหมดสัญญาเช่าเหมาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินไทยระหว่างกองทรัสต์และ SST ตั้งแต่ปีที่ 11 เป็นต้นไปเท่ากับร้อยละ 5.00 ของประมาณการรายได้ทั้งหมดตลอด ระยะเวลาประมาณการ

iv **อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ไม่มีอัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาตามหลัก ความระมัดระวัง (Conservative basis)

v **อัตราส่วนลด (Discount Rate)**

อัตราส่วนลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ตามโครงสร้างทางการเงินที่จะเข้าลงทุนในคลังเอกสาร ในโครงการทรัพย์สินไทย ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณค่า WACC จากค่าถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (K_D) และต้นทุนของทุน (K_E) ซึ่งมีรายละเอียดการประมาณการอัตราส่วนลด ดังนี้

$$\begin{aligned}
 WACC &= K_E * E / (D + E) + K_D * (1 - T) * D / (D + E) \\
 K_E &= \text{ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (} R_E \text{)} \\
 K_D &= \text{ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของกองทรัสต์}
 \end{aligned}$$

T	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล
E	=	ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม
D	=	หนี้สินที่มีดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (K_e) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$K_e \text{ (หรือ } R_e \text{)} = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

Risk Free Rate (R_f) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 15 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.66 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2565 ซึ่งเป็นหนึ่งวันก่อนวันที่คณะกรรมการของ SSTRM มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง (ที่มา: www.thaibma.or.th)

Beta (β) = อ้างอิงจากค่า Beta เฉลี่ยของหลักทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการลงทุนในธุรกิจคลังสินค้าและคลังเอกสาร อย่างไรก็ตามที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำค่า Beta ของ SST มาพิจารณาร่วมด้วยเนื่องจาก SST เป็นผู้เช่าคลังสินค้าโครงการทรัสต์ประเทศไทยในช่วงระยะเวลา 10 ปีแรก อีกทั้ง SST ยังดำเนินธุรกิจผู้ให้บริการจัดเก็บเอกสาร และยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ ดังนั้น หลักทรัพย์ที่นำมาหาค่า Beta จะประกอบด้วย SSTRT AIMIRT FTREIT WHART WHAIR และ SST โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาค่า Beta ในช่วงระยะเวลา 2 ปีย้อนหลังจนถึงวันที่ 14 มิถุนายน 2565 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เป็นระยะเวลาที่สะท้อนการเปลี่ยนแปลงราคาและภาพรวมของมุมมองของนักลงทุน ณ สภาวะตลาดปัจจุบันได้ดีที่สุด เพื่อคำนวณหา Beta เฉลี่ย ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.40 (ที่มา: Reuters)

Market Risk (R_m) = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ เฉลี่ยย้อนหลัง 15 ปี ตั้งแต่ปี 2550 – วันที่ 14 มิถุนายน 2565 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.97 ต่อปี เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบจากความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ น้อย

K_d = ไม่มีประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ได้ใช้เงินกู้ยืมเพื่อเข้าทำรายการ

D/E Ratio = ประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในแต่ละปี

T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

จากข้อมูลข้างต้นสามารถคำนวณ อัตราคิดลด (WACC) ได้ที่ร้อยละ 6.95 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

	ปีการลงทุน												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	ช่วงที่ 1										ช่วงที่ 2		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	17.50	17.50	17.50	18.00	18.00	18.00	18.50	18.50	18.50	19.00	31.99	34.50	37.08
รายได้อื่นๆ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.01	0.01
ต้นทุนบริการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.93	14.71	15.52
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.04	5.32	5.63
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	1.59	1.59	1.60	1.60	1.61	1.61	1.62	1.62	1.63	1.63	1.64	1.65	1.67
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	15.91	15.91	15.90	16.40	16.39	16.39	16.88	16.88	16.87	17.37	11.38	12.82	14.26
สำรองค่าใช้จ่ายลงทุน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.60	1.72	1.85
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	15.91	15.91	15.90	16.40	16.39	16.39	16.88	16.88	16.87	17.37	9.78	11.10	12.41
กระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ													178.43
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	14.88	13.90	13.00	12.53	11.71	10.95	10.55	9.86	9.21	8.87	4.67	4.95	5.18
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)													74.47
รวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ													204.73

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดสุทธิโดยปรับค่าของอัตราส่วนลด (Discount Rate) หรือ WACC จากเดิมเพิ่มขึ้น และ (ลดลง) ประมาณร้อยละ 0.25 ต่อปี

(หน่วย: ล้านบาท)	อัตราส่วนลด (Discount Rate): WACC ร้อยละต่อปี		
	+0.25%	0.00%	-0.25%
มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	198.24	204.73	211.69

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด ที่ เพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ 0.25 ต่อปี จะได้มูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อยู่ระหว่าง 198.24 – 211.69 ล้านบาท ซึ่งราคาเข้าทำรายการที่ 190.00 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาประเมินอยู่จำนวน (21.69) – (8.24) ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ (10.25) - (4.16)

6.1.3. สรุปความเหมาะสมของราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยการใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นการวิเคราะห์ผลของการดำเนินงานของทรัพย์สินในอดีตตลอดจนสะท้อนถึงความสามารถและผลการดำเนินงานในอนาคตได้อย่างใกล้เคียงที่สุด ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายที่เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แม้ว่าจะมีสมมติฐานบางรายการมีความแตกต่างกันบ้างซึ่งเป็นไปตามวิจรณ์ญาณของผู้ประเมินแต่ละราย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระมีความเหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า ราคาที่คาดว่าจะเข้าทำรายการมีความเหมาะสม เนื่องจากราคาเข้าทำรายการที่ 190.00 ล้านบาท นั้นต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้อยู่ระหว่าง 198.24 – 211.69 ล้านบาท อยู่ (21.69) – (8.24) ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ (10.25) - (4.16)

การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถสรุปมูลค่าที่คำนวณได้จากแต่ละวิธี ได้ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ราคาสูงสุดที่คาดว่าจะ เข้าทำรายการ (ล้านบาท)	ราคาในการเข้าทำ รายการสูง (ต่ำ)กว่า ทรัพย์สินที่ประเมินได้ (ล้านบาท)	ร้อยละสูง (ต่ำ) กว่า ราคาประเมิน
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)

6.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอันได้แก่ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัสต์ไทย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นเงื่อนไขและข้อกำหนดในร่างสัญญาเป็นเงื่อนไขที่ยุติธรรมกับคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เช่น

- คู่สัญญาได้มีการกำหนดเงื่อนไขบังคับก่อนในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ดังนั้นกองทรัสต์จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ก็ต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ได้ระบุไว้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ ตัวอย่างเช่น 1) ทรัพย์สินที่จะซื้อขายไม่ได้รับความเสียหายอย่างมี 2) ไม่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่มี หรือจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือกิจการของผู้จะขาย หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้จะขาย 3) ผู้จะขายได้รับมติคณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ และการดำเนินการต่างๆ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา และ 4) คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ แล้ว โดยมิข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน และสัญญาดังกล่าวมีผลผูกพันทางกฎหมายและใช้บังคับได้กับคู่สัญญาทุกประการ เป็นต้น
- ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินที่เป็นทางเข้าออกตามโฉนดที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย และ/หรือ ที่ดินแปลงอื่นใดที่ได้รับการแบ่งแยกจากที่ดินดังกล่าว เป็นภาระทรัสต์ในด้านทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่นนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อขายโดยไม่มีเงื่อนไขและไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ในการใช้ที่ดินทางเข้าออก เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออกจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน
- ผู้จะขายตกลงส่งมอบและผู้ซื้อตกลงรับมอบการครอบครองและการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมด ในสภาพดี ไม่ชำรุด ไม่บกพร่อง ไม่เสียหาย อย่างมีนัยสำคัญ โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาระจำนอง ภาระจำยอม สิทธิยึดหน่วง บังคับแห่งทรัพย์สิน และ/หรือ ข้อพิพาทใดๆ และทรัพย์สินที่จะซื้อขายสามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้ซื้อจะสามารถนำออกให้เช่าโดยถูกต้องตามกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ทันที
- ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใดๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายแต่เพียงฝ่ายเดียว เช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปการ และค่าบริการ

ต่างๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งหมด ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้นก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใดๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี)

นอกจากนี้การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นี้ จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่มีการขอมติ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จากสรุปสัญญาต่างๆ แล้ว มีความเห็นว่าเงื่อนไขการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญานั้นช่วยรักษาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วย นอกจากนี้ยังเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ค. ความสมเหตุสมผลของการให้เช่าเหมาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการให้เช่าเหมาในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญดังต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

ภายหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดิน 1 แปลง เลขที่โฉนด 261431 เนื้อที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา หรือ 1,768.9 ตารางวา พร้อมอาคารคลังเอกสารหมายเลข 36-39 จำนวน 4 อาคาร อนุภรณ์รับฝากเอกสารงานระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินส่วนควบที่เกี่ยวข้องบนที่ดิน กองทรัสต์ SSTRT จะต้องนำทรัพย์สินทั้งหมดที่ได้มาไปให้เช่าต่อตามวัตถุประสงค์การดำเนินงาน ซึ่งได้มีการกำหนดให้ SST ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเดิม เช่าช่วงเป็นระยะเวลา 10 ปี ต่ออายุได้อีกอย่างน้อยครั้งละ 3 ปี การดำเนินการดังกล่าว เนื่องจาก SST เป็นผู้เชี่ยวชาญธุรกิจงานบริหารคลังสินค้าและคลังเอกสารมานานหลายสิบปี อีกทั้ง ทรัพย์สินคลังเอกสารที่มีอยู่ของกองทรัสต์ SSTRT ทั้งหมดได้มีการให้ SST เช่าเหมาทั้งหมด ซึ่งกองทรัสต์ได้รับสิ่งตอบแทนเป็นรายได้ค่าเช่าที่แน่นอนสม่ำเสมอมาตลอดระยะเวลาการเช่าของ SST ดังนั้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จึงจะนำไปให้ SST เช่าเหมา เพื่อเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ในอนาคตที่ดีขึ้นในระยะยาว

จากการที่ SST มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ SSTRT เนื่องจาก SST ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ SST ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SSTRT ในปัจจุบัน โดยถือหุ้นทรัสต์ทางตรงและทางอ้อมรวมคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 35.16 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด โดยเป็นการถือหุ้นทรัสต์ทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 11.45 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และถือหุ้นทรัสต์ทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย คือ SSTW (SST ถือหุ้นใน SSTW สัดส่วนร้อยละ 99.99) ในสัดส่วนร้อยละ 23.71 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ดังนั้น การจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าแก่ SST ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นระยะเวลาเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องจะอยู่ที่ประมาณ 181,000,000 บาท หรือคิดเป็นขนาดรายการที่ร้อยละ 14.33 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ตามงบการเงินสอบทาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,263.21 ล้านบาท)

ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับ SST จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยบริษัทจะไม่นำรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ สร. 26/2555”) โดยสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์

จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสียหายของการให้เช่าเหมาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

2.1. ข้อดีของการให้เช่าเหมาในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

2.1.1. ทำให้เกิดความต่อเนื่องในการบริหารทรัพย์สิน

เนื่องจากทรัพย์สินที่ลงทุนในครั้งนี้ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและคลังเอกสาร 4 อาคาร ได้แก่คลังเอกสารหมายเลข 36-39 ซึ่งเดิมเป็นกรรมสิทธิ์ของ SST โดย SST เป็นผู้บริหาลคลังเอกสารจากการเช่าเหมาจากกองทรัสต์ SSTRT ด้วยการนำทรัพย์สินดังกล่าวไปปล่อยให้ลูกค้าของตนเองเช่า ดังนั้น เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว จะดำเนินการให้ SST เช่าเหมาในทันทีภายหลังเสร็จสิ้นธุรกรรมการโอนทรัพย์สิน ด้วยระยะเวลา 10 ปี และสามารถต่ออายุเพิ่มได้อีกคราวละอย่างน้อย 3 ปี ทำให้ SST สามารถบริหารจัดการดูแลทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้เช่ารายย่อยที่ใช้บริการอยู่ ไม่เกิดความสับสนหรือความไม่มั่นใจ หากมีการให้ผู้เช่าเหมารายอื่นดำเนินการแทน และไม่ก่อให้เกิดการขาดความต่อเนื่องในการบริหารงานคลังเอกสารดังกล่าวที่ลงทุน เนื่องจาก SST เป็นผู้บริหารทรัพย์สินดังกล่าวมาต่อเนื่องก่อนที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ครั้งนี้

2.1.2. ทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีรายได้เข้าต่อเนื่องไม่ขาดช่วง และสามารถลดความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าคลังเก็บเอกสาร

การให้ SST เช่าเหมาต่อในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ทั้งหมด ทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีรายได้ต่อเนื่องทันทีภายหลังจากการทำรายการ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่มีมีความเสี่ยงที่ต้องขาดรายได้จากกรณีที่ต้องหาผู้เช่ารายใหม่ เนื่องจากการหาผู้เช่ารายใหม่ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID - 19 ซึ่งทำให้ภาคธุรกิจหลายรายประสบปัญหาการดำเนินงานน่าจะทำได้ยากและอาจส่งผลให้ไม่สามารถหาผู้เช่าได้อย่างรวดเร็ว

ทั้งนี้ การให้ SST เช่าเหมาในทรัพย์สินยังช่วยลดผลกระทบจากความเสี่ยงในการเจรจาเงื่อนไขต่างๆ ของผู้เช่ารายเดิมที่ใกล้จะหมดสัญญา รวมถึงลดความเสี่ยงที่อาจจะได้รับค่าเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าเดิมจากการต่อรองของผู้เช่า นอกจากนี้ หากกองทรัสต์ต้องการบริหารคลังเอกสารด้วยตนเองจำเป็นต้องดำเนินการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารคลังเอกสารจากเดิมเป็นผู้บริหารจาก SST จะเปลี่ยนเป็นผู้บริหารกองทรัสต์จาก SST โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ SSTRT ในช่วงแรกอย่างมีนัยสำคัญได้

2.1.3. ไม่ต้องขอความยินยอมในการเปลี่ยนแปลงผู้ให้บริการจัดเก็บเอกสารจากลูกค้าเดิมของ SST

จากการที่ปัจจุบัน SST ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเดิม มีลูกค้าของตนเองเป็นผู้เช่าพื้นที่คลังเอกสารในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ อยู่เกือบเต็มพื้นที่แล้ว ดังนั้น ภายหลังจากการลงทุนนี้ของกองทรัสต์ หากจะพิจารณาหาผู้เช่าเหมารายใหม่ หรือรวมถึงกรณีที่ SSTRTM จะเป็นผู้บริหารคลังเอกสารด้วยตนเอง แทนการให้ SST เป็นผู้เช่าเหมาและบริหารงานต่อไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จะทำให้ผู้ให้เช่าช่วงและบริหารคลังเอกสาร จะต้องมีการขอความยินยอมจากผู้ให้บริการอยู่ ณ ปัจจุบัน เพื่อให้ยอมรับถึงการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารคลังเอกสารที่เป็นคู่สัญญาการเช่าช่วงของตนเอง เนื่องจาก ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยทั่วไป กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดหรือประเด็นที่สำคัญในสัญญาการให้เช่าทรัพย์สิน หรือสัญญาบริการ ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า และ/หรือผู้ให้บริการ จะต้องมีการแจ้งและขอความยินยอมจากคู่สัญญาอีกฝ่าย ให้ยอมรับถึงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว เพื่อให้ผู้เช่ามีเวลาในการพิจารณาถึงรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือการบริการของตนเอง รวมถึงรายละเอียดต่างๆ ที่จะต้องมีการเปลี่ยนแปลงในสัญญาการเช่าหรือสัญญาบริการนั้น ดังนั้น หากมีการหาผู้เช่าเหมารายอื่นเข้ามาแทน SST นอกจากต้องใช้เวลาในการสรรหาผู้เช่าเหมารายใหม่แล้ว จะต้องใช้เวลาในการขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วงเพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อค่าเช่าพื้นที่

ของคลังเอกสารได้ เนื่องจากผู้เช่าหรือผู้รับบริการส่วนใหญ่เป็นลูกค้าที่เชื่อมั่นในการให้บริการของ SST มายาวนาน การให้ SST เป็นผู้เช่าเหมาคลังเอกสารที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ จึงเป็นการช่วยประหยัดเวลา ลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหรือผู้รับบริการจะยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญา และขั้นตอนในส่วนต่างๆ ได้มากกว่ากรณีมีการเปลี่ยนแปลงให้เช่าเหมากับผู้เช่ารายอื่น

2.1.4. สร้างความเชื่อมั่นในการบริหารคลังเอกสารให้กับลูกค้ารายย่อย

ถึงแม้รายได้ของกองทรัสต์ SSTRT จะเป็นรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว ซึ่งได้รับจากผู้เช่าเหมาคือ SST อย่างไรก็ตาม ปฏิเสธไม่ได้ว่า ลูกค้ารายย่อยที่เช่าคลังเอกสารจาก SST เหล่านั้น คือแหล่งรายได้ที่สำคัญของ SST ในการนำมาชำระค่าเช่าเหมาให้แก่กองทรัสต์ SSTRT และเนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ที่ใช้บริการคลังเอกสารที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในครั้งนี้ เป็นลูกค้าที่ใช้บริการกับ SST มาอย่างยาวนาน รวมถึงเป็นลูกค้าที่เชื่อมั่นในการบริหารงานของ SST เนื่องจากมีระบบการจัดการและจัดเก็บค้นหาเอกสารได้รวดเร็วแม่นยำ ตอบสนองต่อความต้องการใช้เอกสารของลูกค้าได้ทันเวลา รวมถึงการให้บริการที่เป็นกันเองระหว่าง SST และลูกค้าซึ่งมีความคุ้นกันมานาน เป็นส่วนสำคัญที่ทำให้เกิดความเชื่อมั่นกับลูกค้าส่วนใหญ่ของ SST ดังนั้น หากมีการนำทรัพย์สินที่ได้จากการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไปให้กับผู้เช่ารายใหม่ อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นกับลูกค้ารายย่อยที่เช่าคลังเอกสารหมายเลข 36-39 อยู่ในปัจจุบันได้เช่นกัน ซึ่งลูกค้ารายย่อยเหล่านั้น อาจไม่แน่ใจในบริการของผู้ที่จะมาเป็นผู้ให้บริการคลังเอกสารรายใหม่ ที่จะเป็นผู้ดูแลสัญญาฉบับลูกค้ารายย่อยเหล่านั้นโดยตรง จะเกิดความไม่มั่นใจถึงความสามารถในการตอบสนองงานบริการค้นหาเอกสารว่าทำได้ดีเพียงใด รวมถึงอัตราค่าบริการจะมีการคิดกับลูกค้าที่เช่าพื้นที่อยู่เปลี่ยนไปมากน้อยเพียงใด ซึ่งอาจทำให้ลูกค้ารายเดิมที่ใช้บริการอยู่เปลี่ยนไปใช้บริการคลังเอกสารที่อื่นแทน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าเหมาที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจากการให้ผู้เช่ารายอื่นที่ไม่ใช่ SST เป็นผู้เช่าแทน

2.1.5. เป็นการกระจายความเสี่ยงของสัญญาเช่าที่หมดอายุการเช่าไม่พร้อมกับสัญญาเช่าอื่น

ปัจจุบัน กรรมสิทธิ์ในที่ดินและคลังเอกสาร รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของ SSTRT ที่มีอยู่ก่อนการลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งประกอบด้วยคลังเอกสารทั้งหมด 14 อาคาร SSTRT ได้ทำสัญญาว่าจ้างให้ SSTRT เช่าเหมาทั้งหมด โดย SST จะนำไปบริหารจัดการหาผู้เช่าต่อ ซึ่งสัญญาเช่าเหมาทั้งหมด จะหมดอายุการเช่าในปี พ.ศ. 2571 พร้อมกันทั้งหมด (ไม่รวมการต่ออายุสัญญาเพิ่มได้อีกคราวละอย่างน้อย 3 ปี) ดังนั้น การลงทุนในที่ดินและคลังเอกสารครั้งนี้ ซึ่งภายหลังจากการลงทุน SSTRT จะนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปให้ SSTRT เช่าเหมาเช่นกัน ซึ่งคาดว่าจะเริ่มสัญญาเช่าประมาณเดือนธันวาคม 2565 โดยมีระยะเวลาเช่า 10 ปี สิ้นสุดในปี 2575 (ไม่รวมการต่ออายุสัญญาเพิ่มได้อีกได้คราวละอย่างน้อย 3 ปี) ดังนั้น การให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนในครั้งนี้ จะมีระยะเวลาการหมดอายุของสัญญาแตกต่างไปจากระยะเวลาการหมดอายุของสัญญาเช่าคลังเอกสารเดิมที่มีอยู่และได้ให้ SST เช่าก่อนหน้านั้น ซึ่งจะทำให้เป็นการลดความเสี่ยงจากกรณีที่ SSTRT ไม่ได้ต่ออายุสัญญาเช่าในสัญญาใดสัญญาหนึ่ง ก็จะทำให้กองทรัสต์ SSTRT ลดความเสี่ยงจากการสูญเสียรายได้จากสัญญาเช่าที่หมดอายุพร้อมกัน

2.1.6. กองทรัสต์จะไม่มีภาระค่าใช้จ่ายซ่อมแซมปรับปรุงคลังเอกสารตลอดช่วงอายุที่ให้ SST เช่าเหมา

จากที่ทรัพย์สินที่เป็นคลังเอกสารจำนวน 4 อาคารที่จะลงทุนในครั้งนี้ (อาคารเอกสารที่ 36-39) มีอายุการใช้งานมาประมาณ 29 ปี ดังนั้น ทำให้อาคารคลังเอกสารดังกล่าว อาจต้องได้รับการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่องและบ่อยขึ้น เนื่องจากโครงสร้างอาคารบางส่วนอาจเกิดการชำรุดไปตามระยะเวลา อย่างไรก็ตาม โครงสร้างที่จะต้องได้รับการดูแลปรับปรุง ส่วนใหญ่เป็นโครงสร้างหลังคา และชั้นวางสินค้า ซึ่งค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่สูงมากนัก และหากมีการซ่อมบำรุงแล้ว ก็จะสามารถใช้ไปได้เป็นระยะเวลานาน ยกเว้น ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารทั่วไป เช่น ค่าใช้จ่ายการกำจัดปลวก ค่าใช้จ่ายในการตรวจระบบป้องกันอัคคีภัย ที่จะเกิดขึ้นทุกปี แต่ก็เป็นจำนวนไม่สูงมากนัก ซึ่งที่ผ่านมาเจ้าของทรัพย์สิน คือ SST ก็ได้มีการดูแลปรับปรุงอาคารคลังเอกสารมาอย่างต่อเนื่องตามระยะเวลา อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในสัญญาการให้เช่าระหว่าง SSTRT ในฐานะผู้ให้เช่า และ SST ในฐานะผู้เช่าเหมา นั้น ระบุว่า SST ในฐานะผู้เช่า จะเป็นผู้ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่าคือ SST ดังนั้น ตลอดระยะเวลาสัญญาของการเช่าเป็นเวลา 10 ปี (ไม่รวมการต่ออายุได้อีกคราวละอย่างน้อย 3 ปี) SSTRT จะไม่ต้องมีภาระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้แต่อย่างใด

2.2. ข้อดีของการให้เช่าเหมาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

2.2.1. ไม่มีการแข่งขันทางด้านราคาเช่าเหมาจากผู้เช่ารายอื่น

จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำทรัพย์สินที่ได้จากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ไปให้ SST เป็นผู้เช่าเหมาเป็นระยะเวลา 10 ปี เนื่องจาก SST เป็นผู้บริหารคลังเอกสารที่มีชื่อเสียง และมีลูกค้าที่ใช้บริการกันมานาน รวมถึงทรัพย์สินทั้งหมดในปัจจุบันที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ SSTRT ได้ให้ SST เป็นผู้เช่าเหมาทั้งหมดอยู่แล้ว ดังนั้น การให้ SST เป็นผู้เช่าเหมา โดยไม่ได้มีการพิจารณาหาผู้เช่ารายอื่น ให้มาแข่งขันด้านราคาหรือเสนอตัวเป็นผู้เช่าเหมา อาจทำให้การเสนอราคาเช่าของ SST ไม่เกิดการแข่งขันกับผู้สนใจเช่ารายอื่น ราคาที่กองทรัสต์ SSTRT ได้รับจากการเจรจากรเช่ากับ SST จึงอาจไม่ได้เป็นราคาที่ต่ำที่สุดหากมีผู้เช่ารายอื่นแสดงความสนใจเข้ามา

อย่างไรก็ตาม การหาผู้ที่สนใจเข้ามาแข่งขันในการเสนอราคาเช่าคลังเอกสาร เป็นไปได้ยาก เนื่องจาก ผู้เช่ารายใหม่ ไม่มีความคุ้นเคยในพื้นที่ และลูกค้ารายย่อยในปัจจุบันที่เช่าคลังเอกสารอยู่ก็เป็นลูกค้าที่ใช้บริการกับ SST มา นาน การที่จะนำทรัพย์สินไปบริหารจัดการให้ได้ผลตอบแทนที่ดี จึงมีความเสี่ยงของผู้เช่ารายใหม่ เนื่องจาก พื้นที่ดังกล่าวทั้งหมดในปัจจุบัน เป็นคลังเอกสาร และคลังสินค้า ที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ SST ทั้งหมด ซึ่งหากผู้เช่ารายใหม่จะเข้ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวแทน อาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ทั้งค่าใช้จ่ายจากการวางระบบต่างๆ ใหม่ ค่าใช้จ่ายการบริหารงาน ซึ่งจะทำให้ไม่คุ้มต่อการลงทุนของผู้เช่ารายใหม่รายอื่น และอาจทำให้ไม่สามารถเสนออัตราค่าเช่าที่ดีกว่า SST ได้

2.2.2. เสียโอกาสในการนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปบริหารงานเอง

การให้ SST เช่าเหมาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ เสียโอกาสในการนำทรัพย์สินดังกล่าวไปบริหารจัดการด้วยตนเอง ซึ่งหากผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาบริหารจัดการเอง โดยปล่อยเช่ากับผู้เช่ารายย่อยโดยตรง และหากมีลูกค้าสนใจเป็นจำนวนมากพอ อาจทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีรายได้ค่าเช่าจากการปล่อยเช่าหรือการบริหารเองมากกว่าที่ได้รับจาก SST เพียงแห่งเดียว อย่างไรก็ตาม การดำเนินการนำทรัพย์สินที่ลงทุนมาบริหารเอง อาจมีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจำนวนมาก ทั้งค่าใช้จ่ายที่ต้องจ้างผู้บริหารใหม่ ค่าการติดตั้งระบบการจัดเก็บเอกสาร ค่าดูแลและบำรุงรักษาอาคารที่เป็นอาคารที่ก่อสร้างมานานแล้ว รวมถึงความเสี่ยงจากการหาผู้เช่ารายใหม่ให้มาใช้บริการได้

เต็มจำนวน และความเสี่ยงจากสถานการณ์ดำรงอยู่ของธุรกิจลูกค้า ความเสี่ยงกับการผิมนัดชำระค่าเช่าจากลูกค้าแต่ละราย ปัจจุบันเหล่านี้ อาจไม่คุ้มค่าต่อรายได้จากการให้ SST เป็นผู้บริหารและมีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว เนื่องจาก SST เป็นผู้บริหารทรัพย์สินในธุรกิจนี้มานาน ซึ่งปรากฏให้เห็นจากที่ตลอดระยะเวลาที่ดำเนินงานมา SST ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ อย่างสม่ำเสมอมาตลอดอายุสัญญาเช่า

2.2.3. เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการให้เช่าเหมาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ เป็นรายการเกี่ยวโยง เนื่องจาก SST ในฐานะผู้เช่าเหมาจากกองทรัสต์ SSTRT เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับกองทรัสต์ SSTRT และการทำรายการนี้ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 1 คือ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และคลังเอกสารจำนวน 4 อาคาร พร้อมทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องบนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ลงทุน ดังนั้น การเข้าทำรายการทำให้ต้องขออนุมัติทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ทำให้รายการนี้ มีภาระค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการหลายรายการ ทั้งค่าที่ปรึกษาต่างๆ ค่าจดทะเบียนการโอน ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมประมาณทั้งสิ้น 18 ล้านบาท ดังนั้น หากไม่มีการทำรายการ ก็สามารถนำเงินจำนวนดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ในด้านอื่นได้

2.2.4. การเปรียบเทียบราคาเช่าเหมาคลังเอกสารพร้อมที่ดินกับราคาตลาดทำได้ยาก

เนื่องจากทรัพย์สินที่ได้จากการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของ SST และธุรกิจการรับบริหารและฝากเอกสารเป็นธุรกิจที่มีคู่แข่งน้อยราย ดังนั้น การเปรียบเทียบราคาเช่าเหมาคลังเก็บเอกสารตลอดระยะเวลา 10 ปี เป็นจำนวนเงิน 181,000,000 บาท ที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับกับอัตราค่าเช่าตามตลาดจึงทำได้ยากเพราะไม่มีข้อมูลราคาตลาดในการเช่าเหมาคลังเอกสารที่เหมาะสมเพียงพอสำหรับใช้อ้างอิง และทำให้เกิดข้อสงสัยที่ว่าอัตราค่าเช่าเหมาที่กองทรัสต์ SSTRT ได้รับอยู่มีความเหมาะสมหรือไม่ อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาทั้งสองนั้นเป็นไปตามการเจรจาต่อรองกันระหว่าง SST และ SSTRM ภายใต้สมมติฐานที่อ้างอิงจากผลการดำเนินงานในอดีตซึ่งคาดว่าค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นอยู่ในระดับเดียวกันกับความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จัดหาได้ความเสี่ยงของการให้เช่าเหมาในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

2.3. ความเสี่ยงของการให้เช่าเหมาในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

2.3.1. มีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าเพียงรายเดียว

นอกเหนือจากการให้ SST เป็นผู้เช่าเหมาทรัพย์สินทั้งหมดที่ลงทุนในครั้งนี้แล้ว เมื่อรวมกับทรัพย์สินเดิมที่ SSTRT มีอยู่คือคลังเอกสารอีก 14 อาคาร ทำให้ SST จะเป็นผู้เช่าเหมาเพียงรายเดียวของกองทรัสต์ SSTRT ดังนั้น แหล่งรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ SSTRT จึงอยู่ที่ผลการดำเนินงานของ SST ในการนำทรัพย์สินที่เช่าเหมาไปบริหารจัดการได้ดีเพียงใด และเนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุน เป็นทรัพย์สินประเภทเดียวคือที่ดิน อาคารคลังเอกสาร และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องบนที่ดิน ดังนั้น หาก SST ประสบปัญหาจากความต้องการใช้คลังเอกสารจากลูกค้ารายย่อยลดลง หรือไม่มาจากรสาเหตุจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายการใช้ข้อมูลของเอกสารจากกระดาษไปเป็นแบบอิเล็กทรอนิกส์ที่ชัดเจนขึ้น หรือสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของผู้ให้บริการจนมากกว่าความต้องการของผู้ให้บริการ เป็นต้น ปัจจุบันเหล่านี้ จะส่งผลกระทบต่อที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ SSTRT ทั้งหมด เนื่องจากมี SST เป็นผู้ให้บริการแต่เพียงรายเดียว และทรัพย์สินที่ลงทุนก็เป็นทรัพย์สินที่ให้บริการคลังเก็บเอกสารเพียงอย่างเดียว

2.3.2. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST

ที่มาของรายได้ของกองทรัสต์จากการให้เข้าหามาตรพัยสินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้มาจาก SST เพียงรายเดียว โดย SST จะนำทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไปจัดหาผลประโยชน์โดยการดำเนินธุรกิจบริหารจัดการเก็บเอกสาร ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัสต์สินซึ่งอาจเป็นผลกระทบจากหลายปัจจัย อาทิ ภาวะการแข่งขันของธุรกิจบริหารจัดการเก็บเอกสารที่สูงขึ้น หรือความสามารถในการจัดหารายได้ของผู้เช่าลดลง เป็นต้น ทั้งนี้ หากผู้เช่าทรัสต์สินดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ไม่ชำระค่าเช่า หรือขอเลิกสัญญาช่วงก่อนกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าทรัสต์สินหลักรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าทรัสต์สินดังกล่าวได้

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาผลการดำเนินงานของทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในช่วง 3 ปี ย้อนหลังแล้วพบว่าผลการดำเนินงานของทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้นเพียงพอต่อการชำระค่าเช่ามาให้แก่ กองทรัสต์ โดย SST จะมีกระแสเงินสดรับภายหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานมากกว่าร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการใช้ทรัสต์สิน ดังนั้น กองทรัสต์ไม่น่าจะได้รับผลกระทบจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST ในอนาคต

2.3.3. ความเสี่ยงจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ

ในระยะสามปีที่ผ่านมา หน่วยธุรกิจที่เป็นผู้ประกอบการทางธุรกิจหลายรายต้องประสบปัญหาทางเศรษฐกิจ และปิดกิจการไปเป็นจำนวนมาก เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา และเมื่อมาเกิดการระบาดของโรคไวรัส COVID-19 ทำให้กระทบต่อการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจในทุกระดับ ทำให้ธุรกิจต่างๆ รวมถึงการลงทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ SSTRT ก็ยังมีความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ และหากปัจจัยด้านลบที่มีอยู่ในปัจจุบันไม่ได้รับการแก้ไขไปในทางที่ดีขึ้น ไม่ว่าจะเป็นปัญหาการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ปัญหาเงินเฟ้อที่สูง ปัญหาสงครามในยุโรป ปัญหาทางการเมืองในประเทศ ก็อาจส่งผลทำให้เกิดผลกระทบต่อรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์ SSTRT ได้ อย่างไรก็ตามจากสัญญาการให้เช่าที่กองทรัสต์ SSTRT ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับ SST เป็นระยะเวลา 10 ปี และต่ออายุได้อีกคราวละอย่างน้อย 3 ปี เงื่อนไขดังกล่าว เป็นการลดความเสี่ยงให้ SSTRT ได้ เนื่องจากวงจรทางเศรษฐกิจที่อยู่ในช่วงขาลงจะกินระยะเวลาประมาณ 3-5 ปี ก็จะทำให้เกิดการฟื้นตัว ดังนั้น ในช่วงเวลาหนึ่ง ความเสี่ยงดังกล่าวก็จะได้รับการแก้ไข และเศรษฐกิจก็จะกลับมาอยู่ในระยะที่มีการขยายตัวอีกครั้ง การให้เข้าหามาตรพัยสินแก่ SST ด้วยสัญญาเช่าระยะยาวจึงเป็นผลดีต่อกองทรัสต์ SSTRT

2.3.4. ความเสี่ยงจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีเงื่อนไขสำคัญคือ จะมีการลงนามในสัญญาขึ้นภายหลังการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น และเนื่องด้วยรายการดังกล่าวเป็นการทำรายการกับ SST ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ SST ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SSTRT ในปัจจุบัน โดยถือหน่วยทรัสต์ทางตรงและถามอ้อมรวม คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 35.16 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด รายการดังกล่าวที่มีมูลค่าการลงทุนจากมูลค่าค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นระยะเวลาเช่า 10 ปี เป็นจำนวนเงินรวม 181,000,000 บาท หรือคิดเป็นขนาดรายการที่ร้อยละ 14.33 ของมูลค่าทรัสต์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3

ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ตามงบการเงินสอบทาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565) มีมูลค่าเท่ากับ 1,263.21 ล้านบาท จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ดังนั้น หากรายการดังกล่าวไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะทำให้การเข้าทำรายการไม่สามารถดำเนินการได้

2.3.5. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าทดแทน SST ได้ภายหลังหมดสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่ได้จากการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT จะนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ โดยให้ SST เป็นผู้เช่าเหมาเป็นระยะเวลา 10 ปี แต่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละอย่างน้อย 3 ปี ดังนั้นกองทรัสต์ SSTRT จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่ หากพ้นช่วงระยะเวลาดังกล่าวแล้ว หาก SST ไม่เป็นผู้เช่าทรัพย์สินในครั้งนี้ต่อ ก็จะทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีความเสี่ยงจากการต้องหาผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงอาจมีความเสี่ยงจากรายได้ค่าเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่ารายใหม่ ณ เวลานั้นว่าจะได้รับค่าเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าที่ได้รับจาก SST ในปัจจุบันหรือไม่ด้วย อย่างไรก็ตาม จากสัญญาการเช่า ได้มีการระบุว่า หากผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อ จะต้องแจ้งล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่า คือกองทรัสต์ SSTRT ทราบก่อนเป็นระยะเวลา 1 ปี ดังนั้น ระยะเวลาดังกล่าว จึงเป็นการลดความเสี่ยง เพื่อให้กองทรัสต์ SSTRT หาผู้เช่ารายใหม่ได้ทัน

2.3.6. ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา

เนื่องจากรายได้หลักของกองทรัสต์ SSTRT มาจากการให้ SST เช่าเหมาทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินและคลังเอกสารอื่นๆ ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ SSTRT โดย SST จะนำทรัพย์สินและคลังเอกสารที่เช่าเหมาจากกองทรัสต์ SSTRT ไปจัดสรรการเช่าให้แก่ลูกค้าของตนเอง ภายใต้สัญญาเช่าระหว่างลูกค้าแต่ละรายกับ SST อย่างไรก็ตาม หากลูกค้าของ SST มีการผิดนัดชำระค่าเช่า หรือประสบปัญหาจากรูจกของตนเอง จนส่งผลกระทบต่อขอขอยกเลิกสัญญาเช่าคลังเอกสารก่อนครบกำหนด ก็อาจทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีความเสี่ยงจากกรณีดังกล่าวได้เช่นกัน ซึ่งความเสี่ยงในการผิดนัดชำระค่าเช่า โดยเฉพาะในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าจาก SST และกองทรัสต์ SSTRT ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ทันที จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ SSTRT ได้

อย่างไรก็ดี ที่ผ่านมาในการเช่าทรัพย์สินและคลังเอกสารของกองทรัสต์ SSTRT มาหลายปี SST มีความสามารถในการจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ตรงกำหนดตามระยะเวลามาตลอด นอกจากนี้ จากการที่ SST มีลูกค้าใช้บริการของคลังเอกสารในแต่ละเกือบเต็มจำนวนพื้นที่ คือ มีอัตราการใช้ (Occupancy Rate) ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 และส่วนใหญ่เป็นลูกค้าประจำที่ใช้บริการกันมานานหลายปี ทำให้มั่นใจได้ว่าความเสี่ยงดังกล่าวมีอัตราที่ต่ำ

2.3.7. ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อราคาการเช่า

เนื่องจากธุรกิจให้บริการคลังเก็บเอกสาร เป็นธุรกิจที่สร้างรายได้ที่แน่นอนและมั่นคงในระยะยาว ดังนั้น อนาคตอาจมีผู้ประกอบการรายใหม่เพิ่มขึ้นกว่าในปัจจุบัน โดยเฉพาะผู้ให้บริการรายใหม่ที่มีที่ดินเป็นของตนเอง จะมีความ

ได้เปรียบในต้นทุนที่ต่ำ ซึ่งทำให้การกำหนดราคาให้บริการรับฝากเอกสารเกิดการแข่งขันที่สูงและรุนแรงขึ้น ผู้ให้บริการอาจมีการตัดราคากันเพื่อดึงดูดค่าให้ไปใช้บริการของตนเองมากขึ้น ดังนั้น ในกรณีดังกล่าว อาจทำให้ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับลดลง อย่างไรก็ตาม การให้บริการในธุรกิจนี้ นอกจากเรื่องราคาเช่าแล้ว ลูกค้าส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญต่อการให้บริการ และตอบสนองต่อความต้องการในการเรียกใช้ข้อมูลได้รวดเร็วเพียงใดเป็นส่วนสำคัญไม่น้อยไปกว่าค่าเช่า เนื่องจากหากผู้ให้บริการบางรายไม่สามารถนำส่งคืนเอกสารได้ในเวลาที่กำหนด หรือรวดเร็วพอ ซึ่งอาจเกิดจากเรื่องของประสิทธิภาพในด้านการบริหารจัดการ หรือระบบการควบคุมของอุปกรณ์การจัดเก็บไม่มีประสิทธิภาพ ก็อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของลูกค้าได้ สิ่งเหล่านี้ เป็นปัจจัยสำคัญของลูกค้าในการพิจารณาที่จะใช้บริการกับผู้ประกอบการรายใหม่ที่เข้ามา หรือเข้ามาแข่งขันในตลาดอยู่ขณะนี้ ที่ยังไม่เคยรู้จักคุณภาพการให้บริการ ในขณะที่คลังเอกสารที่บริหารงานโดย SST เป็นผู้ให้บริการงานด้านนี้มานาน จนเป็นที่เชื่อถือของลูกค้ารายใหญ่หลายราย การจัดเก็บเอกสารต่างๆ ใช้ระบบ Computer Barcode ทำให้สามารถจัดเก็บและเรียกดูเอกสารได้รวดเร็วแม่นยำ อีกทั้งราคาที่จัดเก็บก็เป็นราคาตลาดทั่วไป นอกจากนี้ สถานที่ตั้ง ที่มีความได้เปรียบในด้านการคมนาคม ที่อยู่ใกล้ทางขึ้นลงทางด่วน พระราม 3-ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก ช่วยให้การบริการขนส่งเอกสารลูกค้าทำได้รวดเร็วขึ้น ความเสี่ยงจากการถูกลูกค้ารายใหม่แข่งขันด้านราคา จนทำให้เกิดการสูญเสียลูกค้าที่ใช้บริการรายเก่าอยู่ จึงสามารถทดแทนได้ด้วยบริการที่มีคุณภาพกับลูกค้า

3. ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3.1.1. การเจรจาเงื่อนไขต่างๆ มีความยืดหยุ่นมากกว่าการกระทำกับบุคคลอื่น

จากการเข้าทำรายการกับ SST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทำให้การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับ SST มีความยืดหยุ่นและประนีประนอมมากกว่าการทำรายการกับบุคคลภายนอก เนื่องจาก ผู้บริหารมีความคุ้นเคยและเป็นที่รู้จักในการบริหารงานร่วมกันมานาน การเจรจาเพื่อผลประโยชน์เพิ่มเติมต่างๆ มีโอกาสประสบความสำเร็จได้ดีกว่า ไม่ว่าจะเป็นการเจรจาค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า เงื่อนไขการชำระค่าเช่า หรือการต่ออายุสัญญาเช่าในอนาคต เป็นต้น

3.2. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

3.2.1. อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะมีการนำทรัพย์สินทั้งหมดไปให้แก่ SST เข้ามาเป็นระยะเวลา 10 ปี และต่อได้อีกอย่างน้อยครั้งละ 3 ปี ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวกับ SST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่มีอำนาจควบคุมในกองทรัสต์ SSTRT เนื่องจาก SST มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ SSTRT ทั้งที่ถือเองโดยตรงและถือผ่านบริษัทย่อย SSTW ลักษณะความสัมพันธ์ดังกล่าว จึงอาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ SST ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับกองทรัสต์ SSTRT ไม่ว่าจะเป็นเรื่องเงื่อนไขเกี่ยวกับค่าตอบแทนการเช่า ระยะเวลาการให้เช่า ว่าเป็นไปเพื่อผลประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT หรือไม่ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการทำงานด้วยความซื่อสัตย์ (Fiduciary duty) โดยก่อนการเข้าทำรายการได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าให้เกิดความเป็นธรรมกับทั้งสองฝ่าย และเป็นอัตราค่าเช่าที่ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญกับความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สินภายใต้การบริหารงานเดิมของ SST ทั้งนี้ จะมีการคำนึงถึงสภาพทรัพย์สินที่ให้เช่า ภาวะของเศรษฐกิจในปัจจุบัน เป็นองค์ประกอบในการพิจารณา เพื่อให้เกิดความเหมาะสมของราคาเช่า นอกจากนี้ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามที่ได้กำหนดไว้ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติต่อไป

4. ข้อดีและข้อดีของการเช่าทำรายการกับบุคคลภายนอก

4.1. ข้อดีของการเช่าทำรายการกับบุคคลภายนอก

4.1.1. ผู้ถือหุ้นทรัสต์เกิดความสบายใจ ต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

เนื่องจากจะไม่เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง ไม่เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการทำรายการต่างๆ กับผู้ขายทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

4.2. ข้อดีของการเช่าทำรายการกับบุคคลภายนอก

4.2.1. เกิดความยุ่งยากในการเจรจาต่อรองค่าเช่ามากกว่า

การเช่าทำรายการกับบุคคลภายนอก ผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอก ต่างก็ต้องการปกป้องผลประโยชน์ของตนเองเป็นสำคัญ ทำให้บางครั้ง การเจรจาต่อรองค่าเช่า และเงื่อนไขต่างๆ ในการเช่า มีข้อจำกัดมากขึ้น ความยืดหยุ่นในการเจรจามีน้อย ดังนั้น อาจส่งผลทำให้ กองทรัสต์ได้รับค่าเช่า หรือเงื่อนไขการชำระค่าเช่าที่เสียเปรียบกว่าการให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันคือ SST เช่า

4.2.2. กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหม่

การดำเนินการจัดหาผู้เช่าจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าจะเป็นในกรณีที่เป็นการหาผู้เช่ารายย่อย หรือเป็นการหาผู้เช่าเหมา จะทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายนั้นๆ เนื่องจาก เป็นบุคคลภายนอกที่ยังไม่เป็นที่รู้จักมากนัก ดังนั้น หากบุคคลภายนอก ไม่มีสภาพคล่องทางการเงิน หรือการบริหารธุรกิจของตนเองที่ดี อาจเกิดปัญหาทางการเงินและส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ได้ ต่างจากการให้ SST ที่ถึงแม้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน แต่เป็นผู้บริหารงานในธุรกิจด้านนี้มานาน และมีลูกค้าที่ใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ ไม่เคยมีปัญหาในการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาหลายปีที่ให้บริการ

5. ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

5.1. ความเหมาะสมของราคาค่าเช่า

ตามที่เงื่อนไขการเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้นต้องกระทำควบคู่กับการที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินไปให้ SST เช่าเหมา โดยกองทรัสต์จะรับรู้รายได้ค่าเช่าเหมาจาก SST ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัพย์สินไทย ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาทั้งสองนั้นเป็นไปตามการเจรจาต่อรองกันระหว่าง SST และ SSTRM ภายใต้สมมติฐานว่าค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นอยู่ในระดับเดียวกันกับความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (กองทรัสต์ไม่ต้องจ้างผู้บริหารคลังเอกสาร ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารคลังเอกสาร และค่าใช้จ่ายเงินลงทุน (CAPEX) ในทรัพย์สินที่จะเช่าลงทุนในครั้งนี้ตลอดระยะเวลา 10 ปีแรก) โดยอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับมีรายละเอียดดังนี้ :

ปีที่ 1 – 3 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญารวมเท่ากับ 17.50 ล้านบาทต่อปี

ปีที่ 4 – 6 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญารวมเท่ากับ 18.00 ล้านบาทต่อปี

ปีที่ 7 – 9 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญารวมเท่ากับ 18.50 ล้านบาทต่อปี

ปีที่ 10 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญารวมเท่ากับ 19.00 ล้านบาทต่อปี

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาอัตราค่าเช่าที่จะสะท้อนไปยังผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับแล้วพบว่าค่าเช่าทรัพย์สินที่จะเช่าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์จะได้รับจาก SST นั้นสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ SST ได้รับภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจากการใช้ทรัพย์สินในปัจจุบัน และจะส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพิ่มขึ้น

จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 จัดทำโดย บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ("SP") ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในกรณีที่ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในครั้งนี้ แก่ SST โดยมีอัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญานั้น จะทำให้ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยจะเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในกรณีที่ SSTRT ไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลงทุนต่อหน่วยจะเพิ่มขึ้นจาก 0.4110 บาทต่อหน่วย เป็น 0.4183 บาทต่อหน่วย นอกจากนี้ หากพิจารณาในมุมมองของอัตราเงินปันผลตอบแทน (Dividend Yield) จากการคาดการณ์ที่กองทรัสต์ จะจ่ายผลประโยชน์ในปีแรกเท่ากับ 0.4183 บาทต่อหน่วย เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนในครั้งนี้ จะคำนวณอัตราเงินปันผลตอบแทนได้ที่ร้อยละ 7.09 ซึ่งสูงกว่าอัตราเงินปันผลตอบแทนของกองทรัสต์ก่อนการเช่าลงทุนเพิ่มเติม ที่ร้อยละ 6.97 (บนสมมติฐานสมมติฐานอัตราการจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 99.00 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมทั้งมีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่ประมาณ 35.60 ล้านบาทในราคาเพิ่มทุนที่ 5.90 บาทต่อหน่วย)

	กรณีที่ 1 ¹	กรณีที่ 2 ²
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	64.21	80.25
ประมาณการจำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	156.25	191.84
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.4110	0.4183
อัตราเงินปันผลตอบแทน (ร้อยละ)	6.97	7.09

- หมายเหตุ**
- 1/ กรณีที่ 1 : ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ของทรัสต์ จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานจะเป็นการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์
- 2/ กรณีที่ 2 : ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม กองทรัสต์ จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา คลังเอกสารจำนวน 4 อาคาร พื้นที่รวม 7,000 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 190 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมจำนวนเงินประมาณ 20 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จะจัดหาแหล่งเงินทุนด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนเงินประมาณ 210 ล้านบาท
- * จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกเพิ่มเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกเพิ่มเพื่อเสนอขายสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับประมาณการนี้ ดังนั้น ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยอาจคลาดเคลื่อนได้ในอนาคตตามเงื่อนไขการเพิ่มทุน ทั้งนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานและประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์นี้

5.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอันได้แก่ร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินศรีไทย และ ร่างสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัพย์สินศรีไทย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขและข้อกำหนดในร่างสัญญาเป็นเงื่อนไขที่ยุติธรรมกับคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เช่น

- ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์
- ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า โดยบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง
- ผู้เช่าต้องดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาทางสัญจรของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึงที่ดินทางเข้าออก สำหรับสัดส่วนพื้นที่การใช้งานของกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) และ ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการให้เข้าหาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่ SST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นระยะเวลา 10 ปี และต่อได้อีกอย่างน้อยครั้งละ 3 ปี จากสรุปสัญญาต่างๆ แล้ว มีความเห็นว่าเงื่อนไขในการให้เข้าหาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขปกติของการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญานั้นช่วยรักษาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ยังเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ง. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์การทำรายการที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนวิธีการกำหนดราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ รวมทั้งพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ ประกอบกับพิจารณาถึงประโยชน์ ผลกระทบ ปัจจัยเสี่ยง ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการ โดยสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในแต่ละรายการมีดังนี้:

1. การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อดีของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
- 2) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพทำให้กองทรัสต์มีรายได้และกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นในระยะยาว
- 3) ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในปีแรก ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ คาดว่าจะไม่ด้อยลงกว่าในกรณีที่ไม่ลงทุนเพิ่มเติม
- 4) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีทำเลที่ตั้งเอื้อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจคลังเอกสาร
- 5) กองทรัสต์จะได้ประโยชน์จากความเป็นเจ้าของในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นของตนเอง
- 6) ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนอยู่ในบริเวณเดียวกันกับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ทำให้ง่ายในการบริหารจัดการ
- 7) ช่วยเพิ่มขนาดทรัพย์สินและรายได้กองทรัสต์ ซึ่งส่งผลดีต่อสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 8) การลงทุนในครั้งนี้ ไม่ก่อให้เกิดภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินจากเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการลงทุน

ข้อด้อยของการทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นทรัพย์สินที่ผ่านการใช้งานมานาน
- 2) เป็นการลงทุนในธุรกิจคลังเอกสารซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม
- 3) กองทรัสต์จะเสียโอกาสในการกระจายการลงทุนไปยังพื้นที่อื่นๆ
- 4) พื้นที่ในการลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน ตามกฎหมายควบคุมที่ดินที่เกี่ยวข้อง
- 5) เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ
- 6) ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ SSTRT อาจจะได้รับผลกระทบจากการเพิ่มทุน

ความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดเก็บเอกสารไปสู่รูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์
- 2) ความเสี่ยงจากการเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อการณ์ตัวทางเศรษฐกิจ และความต้องใช้พื้นที่คลังเอกสาร
- 3) ความเสี่ยงจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ได้ครบตามจำนวน
- 4) ความเสี่ยงจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ
- 5) ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติ และอัคคีภัย
- 6) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเดิม ยังไม่ได้มีการทำสัญญาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

- 7) ความเสี่ยงในกรณีที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการ (Condition Precedent) ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าทำรายการได้

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์ในการทำธุรกิจ การลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและบริหารจัดการคลังเอกสารมาอย่างยาวนาน
- 2) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นผู้เช่าและเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม จึงทำให้ง่ายต่อการบริหารจัดการทรัพย์สิน
- 3) การเจรจาเงื่อนไขต่างๆ มีความยืดหยุ่นมากกว่าการกระทำกับบุคคลอื่น
- 4) การบริหารจัดการในทรัพย์สินและคลังเอกสาร มีนโยบายการบริหารไปในทิศทางเดียวกัน

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 1) อาจก่อให้เกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) ผู้ถือหุ้นทรัสต์เกิดความสบายใจ ต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) ขาดประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับกองทรัสต์
- 2) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้น

ความเหมาะสมของราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยการใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นการวิเคราะห์ผลของการดำเนินงานของทรัพย์สินในอดีตตลอดจนสะท้อนถึงความสามารถและผลการดำเนินงานในอนาคตได้อย่างใกล้เคียงที่สุด ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายที่เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แม้ว่าจะมีสมมติฐานบางรายการมีความแตกต่างกันบ้างซึ่งเป็นไปตามวิจรณ์ญาณของผู้ประเมินแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระมีความเหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า ราคาที่คาดว่าจะเข้าทำรายการมีความเหมาะสม เนื่องจากราคาเข้าทำรายการที่ 190.00 ล้านบาท นั้นต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้อยู่ระหว่าง 198.24 – 211.69 ล้านบาท อยู่ (21.69) – (8.24) ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ (10.25) - (4.16)

การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถสรุปมูลค่าที่คำนวณได้จากแต่ละวิธี ได้ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ราคาสูงสุดที่คาดว่าจะเข้าทำรายการ (ล้านบาท)	ราคาในการเข้าทำรายการสูง (ต่ำกว่า) ทรัพย์สินที่ประเมินได้ (ล้านบาท)	ร้อยละสูง (ต่ำ) กว่าราคาประเมิน
1. ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ	203.00 - 209.40	190.00	(19.40) - (13.00)	(9.26) - (6.40)

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ราคาสูงสุดที่คาดว่าจะ เข้าทำรายการ (ล้านบาท)	ราคาในการเข้าทำ รายการสูง (ต่ำ)กว่า ทรัพย์สินที่ประเมินได้ (ล้านบาท)	ร้อยละสูง (ต่ำ) กว่า ราคาประเมิน
2.ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	198.24 – 211.69	190.00	(21.69) – (8.24)	(10.25) - (4.16)

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอันได้แก่ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัสต์ประเทศไทย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขและข้อกำหนดในร่างสัญญาเป็นเงื่อนไขที่ยุติธรรมกับคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

นอกจากนี้การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นี้ จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่มีการขอมติ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จากสรุปสัญญาต่างๆ แล้ว มีความเห็นว่าเงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญานั้นช่วยรักษาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ยังเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2. การให้เข้าเช่าเหมาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อดีของการให้เช่าเหมาในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) ทำให้เกิดความต่อเนื่องในการบริหารทรัพย์สิน
- 2) ทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีรายได้เข้าต่อเนื่องไม่ขาดช่วง และสามารถลดความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าคลังเก็บเอกสาร
- 3) ไม่ต้องขอความยินยอมในการเปลี่ยนแปลงผู้ให้บริการจัดเก็บเอกสารจากลูกค้าเดิมของ SST
- 4) สร้างความเชื่อมั่นในการบริหารคลังเอกสารให้กับลูกค้ารายย่อย
- 5) เป็นการกระจายความเสี่ยงของสัญญาเช่าที่หมดอายุการเช่าไม่พร้อมกันกับสัญญาเช่าอื่น
- 6) กองทรัสต์จะไม่มีการระดมค่าใช้จ่ายซ่อมแซมปรับปรุงคลังเอกสารตลอดช่วงอายุที่ให้ SST เช่าเหมา

ข้อดีของการทำรายการให้เช่าเหมาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) ไม่มีการแข่งขันทางด้านราคาเช่าเหมาจากผู้เช่ารายอื่น
- 2) เสียโอกาสในการนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปบริหารงานเอง
- 3) เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการทำรายการ
- 4) การเปรียบเทียบราคาค่าเช่าเหมาคลังเอกสารพร้อมที่ดินกับราคาตลาดทำได้ยาก

ความเสี่ยงของการให้เช่าเหมาในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

- 1) มีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าเพียงรายเดียว
- 2) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST
- 3) ความเสี่ยงจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ
- 4) ความเสี่ยงจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการเช่าทำรายการ
- 5) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าทดแทน SST ได้ภายหลังหมดสัญญาเช่า
- 6) ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา
- 7) ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อราคาการเช่า

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 1) การเจรจาเงื่อนไขต่างๆ มีความยืดหยุ่นมากกว่าการกระทำกับบุคคลอื่น

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 1) อาจก่อให้เกิดข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์จากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกิดความสบายใจ ต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

- 1) เกิดความยุ่งยากในการเจรจาต่อราคาเช่ามากกว่า
- 2) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหม่

ความเหมาะสมของราคาค่าเช่า

ตามที่เงื่อนไขการเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้นต้องกระทำควบคู่กับการที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินไปให้ SST เช่าเหมา โดยกองทรัสต์จะรับรู้รายได้ค่าเช่าเหมาจาก SST ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัสต์ประเทศไทย ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาทั้งสองนั้นเป็นไปตามการเจรจาต่อรองกันระหว่าง SST และ SSTRM ภายใต้สมมติฐานว่าค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นอยู่ในระดับเดียวกันกับความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (กองทรัสต์ไม่ต้องจ้างผู้บริหารคลังเอกสาร ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารคลังเอกสาร และค่าใช้จ่ายเงินลงทุน (CAPEX) ในทรัพย์สินที่จะเช่าลงทุนในครั้งนี้อย่างน้อยระยะเวลา 10 ปีแรก) โดยอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับมีรายละเอียดดังนี้ :

ปีที่ 1 – 3 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญารวมเท่ากับ 17.50 ล้านบาทต่อปี

ปีที่ 4 – 6 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญารวมเท่ากับ 18.00 ล้านบาทต่อปี

ปีที่ 7 – 9 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญารวมเท่ากับ 18.50 ล้านบาทต่อปี

ปีที่ 10 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญารวมเท่ากับ 19.00 ล้านบาทต่อปี

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาอัตราค่าเช่าที่จะสะท้อนไปยังผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับแล้วพบว่าค่าเช่าทรัพย์สินที่จะเช่าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์จะได้รับจาก SST นั้นสอดคล้องกับกระแสเงินสดสุทธิที่ SST ได้รับภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจากการใช้ทรัพย์สินในปัจจุบัน และจะส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพิ่มขึ้น

จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 จัดทำโดย บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในกรณีที่ SSTRT เช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในครั้งนี้ แก่ SST โดยมีอัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญานั้น จะทำให้ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยจะเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในกรณีที่ SSTRT ไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลงทุนต่อหน่วยจะเพิ่มขึ้นจาก 0.4110 บาทต่อหน่วย เป็น 0.4183 บาทต่อหน่วย นอกจากนี้ หากพิจารณาในมุมมองของอัตราเงินปันผลตอบแทน (Dividend Yield) จากการคาดการณ์ที่กองทรัสต์ จะจ่ายผลประโยชน์ในปีแรกเท่ากับ 0.4183 บาทต่อหน่วย เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนในครั้งนี้อยู่ที่ 7.09 ซึ่งสูงกว่าอัตราเงินปันผลตอบแทนของกองทรัสต์ก่อนการเช่าลงทุนเพิ่มเติม ที่ร้อยละ 6.97 (บนสมมติฐานสมมติฐานอัตราการจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 99.00 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมทั้งมีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่ประมาณ 35.60 ล้านบาท ในราคาเพิ่มทุนที่ 5.90 บาทต่อหน่วย)

ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอันได้แก่ร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัสต์ประเทศไทย และ ร่างสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและ

อุปกรณ์โครงการทรัสต์ไทย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขและข้อกำหนดในร่างสัญญาเป็นเงื่อนไขที่ยุติธรรมกับคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการให้เช่าเหมาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่ SST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นระยะเวลา 10 ปี และต่อได้อีกอย่างน้อยครั้งละ 3 ปี จากสรุปสัญญาต่างๆ แล้ว มีความเห็นว่าเงื่อนไขในการให้เช่าเหมาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขปกติของการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญานั้นช่วยรักษาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายอื่น นอกจากนี้ยังเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

จากการวิเคราะห์ข้อดี – ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีความเหมาะสม ผู้ถือหุ้นรายอื่นจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการและควรลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการครั้งนี้

การเข้าทำรายการในครั้งนี้นี้ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจากความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลถึงผลประกอบการในอนาคตของสินทรัพย์ ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นรายอื่น โดยผู้ถือหุ้นรายอื่นควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายอื่น ครั้งที่ 1/2565 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด



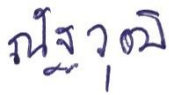
(นายพรเทพ ตังศรีโรจน์)

กรรมการ



(นางสาวกนกพร พงศ์เจตน์พงศ์)

กรรมการ



(นายณัฐวุฒิ อนันต์ธนะวัฒน์)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน



ติดต่อ: บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด

02-651-4447

info@discoverym.com

เอกสารแนบ 1
ข้อมูลโดยสรุปของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย (“กองทรัสต์” หรือ “SSTRT”)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อกองทรัสต์	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย (Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust) (“กองทรัสต์” หรือ “SSTRT”)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 สวนหลวง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	: 02-318-5514-5
โทรสาร	: 02-318-3490-1
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังเอกสาร ตั้งอยู่ที่ อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
เว็บไซต์	: http://www.sstrm.co.th
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัท”)
ทรัสต์ดี	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“บลจ.วรรณ”)
อายุของกองทรัสต์	: ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์
ทุนจดทะเบียน	: 1,160,859,375.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 1,160,859,375.00 บาท
จำนวนหน่วยที่ชำระแล้ว	: 156,250,000 หุ้น
ประเภทของกองทรัสต์	: ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมาและวัตถุประสงค์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อ
ธุรกิจรวมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 จากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์
ประเทศไทย สมาร์ท สเตจ (SSTSS) (และเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 (“ตลาดหลักทรัพย์”) เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด (“บลจ.วรณ”) เป็น
ทรัสต์ดีของกองทรัสต์ และบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และหรือเช่า ช่วง
และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของ
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาคุณภาพ
พัฒนาและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ กองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือ
หน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทน
อื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

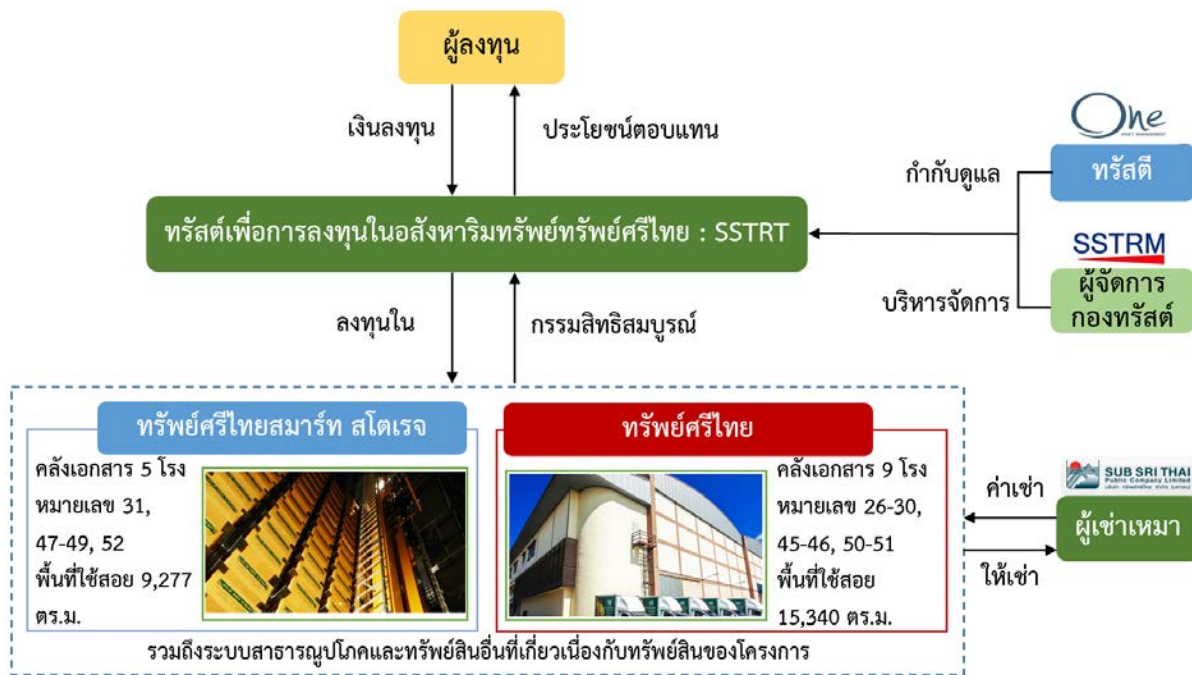
กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ
เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการทรัสต์ประเทศไทย
สมาร์ท สเตจ ซึ่งได้จากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น โดยกองทรัสต์ได้ทำสัญญาโอน
ทรัพย์สินและภาระกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วยอัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1 หน่วยทรัสต์
พร้อมเงินสด จำนวนเงิน 2.68 บาทต่อหน่วยลงทุน โดยมีหน่วยทรัสต์ที่ออกให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวน
82,000,000 หน่วยทรัสต์ ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก และ

กองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 ให้
เพิ่มทุนครั้งที่ 1 ด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (SSTPF) เข้าร่วมกับกองทรัสต์ด้วยอัตรา
สับเปลี่ยน (Swap ratio) 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ โดยมีหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในครั้งนี้นำไปจัดหา
อสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย จำนวน 74,250,000 หน่วย และรับโอนทรัพย์สินและภาระกับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์
ทรัสต์ประเทศไทย

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักของการลงทุนครั้งแรกและเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 (เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม
SSTPF) ข้างต้นไปจัดหาประโยชน์ โดยการให้เช่าเหมาแก่ บริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SST เพื่อนำไปจัดหา
ผลประโยชน์ ประกอบธุรกิจคลังเอกสาร โดยมีโครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.2 โครงสร้างของการบริหารจัดการ

โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ปรากฏตามแผนภาพด้านล่างดังนี้



ความสัมพันธ์ของผู้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าเหมาทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ ที่ถือหน่วยทรัสต์ทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมในสัดส่วนร้อยละ 35.16 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดในปัจจุบันโดยเป็นการถือหน่วยทรัสต์ทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 11.45 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และถือหน่วยทรัสต์ทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย คือ SSTW (SST ถือหุ้นใน SSTW สัดส่วนร้อยละ 99.99) ในสัดส่วนร้อยละ 23.71 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนทุนที่ชำระแล้วทั้งหมด

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

ชื่อบริษัท	ถือหุ้นร้อยละ	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
1. ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ		
บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด	99.97	บริการรับฝากสินค้าพืชผลและผลผลิตเกษตรกรรมที่เตรียมส่งไปต่างประเทศ เช่น ข้าวสาลี แป้งมันสำปะหลัง เมล็ดธัญพืช ฯลฯ และรับฝากสินค้าทั่วไปที่ผลิตได้และใช้หมุนเวียนภายในประเทศ เช่น เคมีภัณฑ์และผลผลิตเกษตรกรรมอื่นๆ โดยออกไปประหวนสินค้าและใบรับของคลังสินค้าเป็นหลักฐาน
2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม		
บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน)	66.65	- ดำเนินธุรกิจในลักษณะ Holding Company - เป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100 ในบริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท โกลเด้น โดนต์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท

ชื่อบริษัท	ถือหุ้นร้อยละ	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
		โกลเด้น สกूप จำกัด และถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ ร้อยละ 100 ในบริษัท เกรฮาวด์ จำกัด และ บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด
ซัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด	66.65	ผลิตและจำหน่ายเบเกอรี่และเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ โอ ปอง แปง “Au Bon Pain”
บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด	66.65	ผลิตและจำหน่ายโดนัทและเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ ดังกิน โดนัท “Dunkin’ Donuts”
บริษัท โกลเด้น สกूप จำกัด	66.65	นำเข้าและจำหน่ายไอศกรีม ภายใต้แบรนด์ “Baskin Robbin”
บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด	66.65	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบบริการเต็มรูปแบบภายใต้แบรนด์ที่สำคัญ เช่น เกรฮาวด์ คาเฟ่ (Greyhound Café), อะนาเตอร์ฮาวด์ (Another Hound Café) เป็นต้น
3. ธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป		
บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด	66.65	ผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าแฟชั่น เครื่องประดับ และสินค้าไลฟ์สไตล์ภายใต้แบรนด์ที่สำคัญ เช่น เกรฮาวด์ ออริจินอล (Greyhound Original), สไมล์ฮาวด์ (Smileyhound), เอเวอรี่ติ้งฮาวด์ (Everything-Hound) เป็นต้น
4. ธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์		
บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	99.99	ประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม บริษัทยึดหลักการบริหารกองทรัสต์โดยการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น และได้กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท คอยทำหน้าที่ในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารแต่ละฝ่ายงานต่างๆ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ด้วยความระมัดระวัง โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และการบริหารจัดการ ประกอบด้วย (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ (2) ทรัสต์ โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วน มีดังนี้

1.) ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัท”)			
เลขทะเบียนบริษัท	0105560165432			
ที่ตั้ง	206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 สวนหลวง กรุงเทพมหานคร			
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท			
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)			
รายชื่อผู้ถือหุ้น	ชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 27 เมษายน 2564 มีดังต่อไปนี้			
	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ(หุ้น)	ร้อยละ
	1.	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997
2.	นายศุภสิทธิ์ สุชนะรินทร์	1	0.001	

	3.	นายปิติชัย ประดับพงศ์	1	0.001
	4.	นางสุรางค์ จันทรสถาพร	1	0.001
		รวม	100,000	100.00
ที่มา : BOL				
รายชื่อกรรมการ	รายชื่อคณะกรรมการของ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 10 เมษายน 2565 มีดังต่อไปนี้			
	ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	
	1.	นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร	กรรมการ	
	2.	นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา	กรรมการ	
	3.	นางสุรางค์ จันทรสถาพร	กรรมการอิสระ	
ที่มา : https://www.sstrm.co.th/				

2.) ทรรศิตี

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธร จำกัด (“ทรรศิตี” หรือ “ONE”)		
เลขทะเบียนบริษัท	0105535050244		
ที่ตั้ง	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร		
ทุนจดทะเบียน	105,000,000 บาท		
ทุนชำระแล้ว	105,000,000 บาท		
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	การประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการลงทุน รวมถึงการประกอบธุรกิจทรรศิตี		
รายชื่อผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังต่อไปนี้		
	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ร้อยละ (%)
	1.	บริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	99.19
	2.	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	0.81
		รวม	100.00
ที่มา : BOL			
รายชื่อกรรมการ	รายชื่อคณะกรรมการของ บลจ. วรธร ณ วันที่ 18 มีนาคม 2565 มีดังต่อไปนี้		
	ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
	1.	นายพจน์ หาริณสุต	กรรมการ
	2.	นายกฤษ บัณฑิตวิชัยพร	กรรมการ
	3.	นางนันท์รัตน์ สุรภัททะ	กรรมการ
	4.	นายจื้อ-หง หลิน	กรรมการ
	5.	นายวอง ไช อั้ง	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ
	6.	นาง ชิง ชิง ลี	กรรมการและกรรมการตรวจสอบ
	7.	นาย จิน-หลง เจ็ง	กรรมการ
ที่มา : http://www.one-asset.com/			

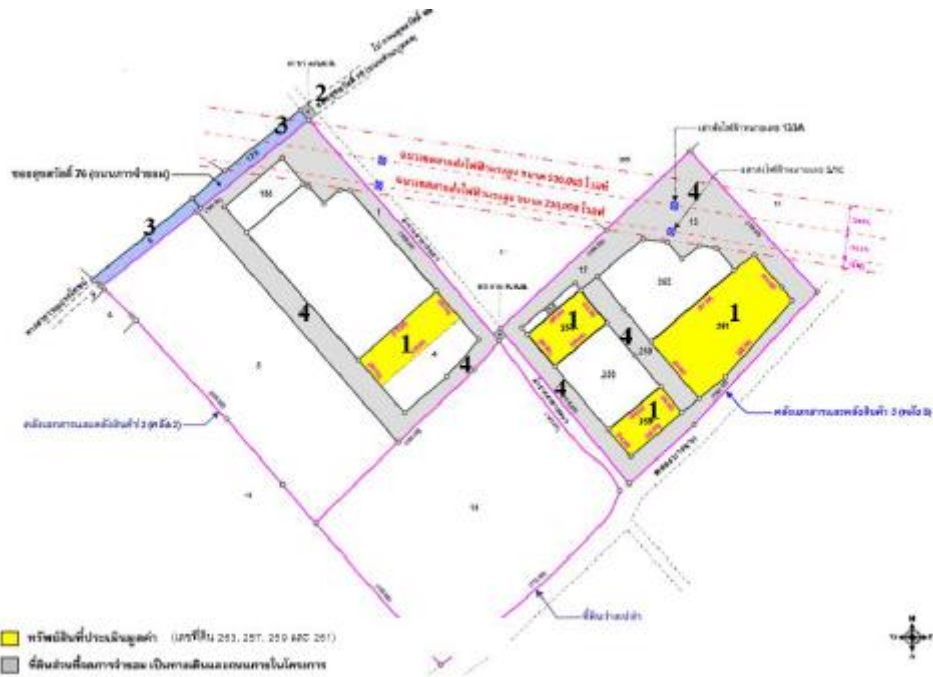
3. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์



3.1 โครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สตอเรจ

รายละเอียดโดยสรุปของโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สตอเรจ





หมายเหตุ

1. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
2. ที่ดินส่วนบุคคลที่มีการใช้ประโยชน์เป็นทางเข้าออก โดยเปิดเผยเกินกว่า 20 ปี
3. ที่ดินส่วนบุคคล โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดยนายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ซึ่งมีการจดทะเบียนจำยอมให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17184, 17186, 17188, 3699 (แปลงทาง) และ 17187 (แปลงทาง)
4. โฉนดที่ดินเลขที่ 3699, 3702, 17187 ซึ่งปัจจุบันมี บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และดำเนินการจดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์รวมอสังหาริมทรัพย์ลงทุนแล้ว

รายละเอียด	
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ทางเข้า-ออก	ใช้ถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24 เมตร และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล และถนนการะจำยอม มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังสินค้า ทรัพย์ศรีไทย
รายละเอียดที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน	ที่ดินโฉนดเลขที่ 17188, 17186, 17184 และ 254934 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน	5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา
อาคารที่กองทรัสต์ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> ● คลังเอกสารหมายเลข 31 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร ● คลังเอกสารหมายเลข 47 พื้นที่รวม 2,894 ตารางเมตร ● คลังเอกสารหมายเลข 48 พื้นที่รวม 1,894 ตารางเมตร ● คลังเอกสารหมายเลข 49 พื้นที่รวม 1,169 ตารางเมตร ● คลังเอกสารหมายเลข 52 พื้นที่รวม 1,445 ตารางเมตร

รายละเอียด	
	<ul style="list-style-type: none"> สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	ประมาณเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2536
ผู้บริหารทรัพย์สิน	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ลักษณะพื้นที่โดยรวม	ลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการยาวประมาณ 24.00 เมตร, 25.00 เมตร, 30.50 เมตร และ 98.50 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินอยู่เสมอกันด้านหน้า
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำและระบบโทรศัพท์
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	<p>กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เจ อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เจ ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เจ <p>(รวมเรียกว่า “โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เจ”)</p>
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	822.01 ล้านบาท
มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด	โดยผู้ประเมิน บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ราคาประเมิน ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2564 ราคาประเมิน 829.90 ล้านบาท

3.2 โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 คลังเอกสาร)

รายละเอียดโดยสรุปของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 คลังเอกสาร)



รายละเอียด	
	<ul style="list-style-type: none"> • คลังเอกสารหมายเลข 51 พื้นที่รวม 1,445 ตารางเมตร • สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสาร
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	ประมาณเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2534
ผู้บริหารทรัพย์สิน (ผู้เช่าเหมา)	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ลักษณะพื้นที่โดยรวม	ลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการยาวประมาณ 120.00 เมตร, 60.00 เมตร และ 60.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินอยู่เสมอด้านหน้า
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำและระบบโทรศัพท์
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	<p>กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์</p> <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการทรัพย์ศรีไทย • อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์ศรีไทย ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 คลังเอกสาร) (รวมเรียกว่า “โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 คลังเอกสาร)”)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการทรัพย์ศรีไทย จากการแปลงสภาพกองทุนรวม เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ด้วยการออกหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 551,640,375 บาท (ราคาพาร์ 7.4295 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ 74,250,000 หน่วย) แลกกับทรัพย์สินหลักของโครงการทรัพย์ศรีไทย มูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 612,749,900 บาท
มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด	โดยผู้ประเมิน บริษัท เน็กซ์ล พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ราคาประเมิน ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2564 ราคาประเมิน 602.60 ล้านบาท

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์ SSTRT มีนโยบายจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทคดงเอกสวรที่ลงทุนดงกกล่าว โดยการนำกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดงกกล่าว รวมถึงเครื่องมือและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจการของโครงการ ออกให้เช่าเหมาแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”) โดยในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าแก่ SST เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์และจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT โดยมีระยะเวลาการเช่า 13 ปี 5 เดือน 24 วัน สำหรับโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สเตจ และ 16 ปี 8 เดือน 28 วัน สำหรับโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 คดงเอกสวร) (สิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเช่าวันที่ 31 มกราคม 2571)

โดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตกลงชำระค่าเช่าสำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และ ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์สำหรับระยะเวลาการเช่าเป็นจำนวนรวมต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มของการให้เช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์)

5. โครงสร้างผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

5.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใหญ่ 10 รายแรก

ข้อมูล ณ วันที่ 21 มิถุนายน 2565 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใหญ่ ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใหญ่	จำนวนทรัพย์สิน (หน่วยทรัพย์สิน)	สัดส่วนการถือ ทรัพย์สิน (%)
1	บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด ^{1/}	37,050,006	23.71
2	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	17,896,450	11.45
3	MRS. HISAKO DENNIS	2,070,600	1.33
4	บริษัท กิจกมลสุโกศล จำกัด	1,787,400	1.14
5	นาง กมล ปัจฉิมสวัสดิ์	1,500,000	0.96
6	นาย หลักชัย สุมะนัสชัย	1,497,160	0.96
7	นาง วิไลวรรณ ฉัตรอมรวงศ์	1,407,500	0.90
8	นาย อติเชก พิพัฒน์ปัทมา	1,246,770	0.80
9	น.ส. ปณตพร ศรีสิทธิพจน์	1,001,800	0.64
10	น.ส.นุชาดา ศรีสิทธิพจน์	1,000,000	0.64
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	66,457,686	42.53
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	89,792,314	57.47
	รวม	156,250,000	100.00

ที่มา : SET

หมายเหตุ 1/บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ที่ถือหุ้นร้อยละ 99.99

5.2 ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใหญ่ (ผู้ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใหญ่	จำนวนทรัพย์สิน (หน่วยทรัพย์สิน)	สัดส่วนการถือ ทรัพย์สิน (%)
1	บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด ^{1/}	37,050,006	23.71
2	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	17,896,450	11.45
	รวม	47,521,456	30.41

ที่มา : SET

หมายเหตุ 1/บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ที่ถือหุ้นร้อยละ 99.99

6. สรุปฐานะทางการเงินและผลประกอบการ

งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,433.75	1,430.44	1,423.61	1,423.61
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	0.82	0.83	17.85	22.88
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8.95	6.35	2.52	4.42
ลูกหนี้จากการให้เช่า	38.94	66.79	68.55	38.91
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.05	0.05	0.21	0.00
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	27.07	14.67	7.35	5.51
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	32.53	33.50	33.52	33.50
สินทรัพย์อื่น	3.18	0.57	0.96	0.97
รวมสินทรัพย์	1,545.29	1,553.19	1,554.59	1,529.81
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	28.24	10.53	9.57	3.78
เงินมัดจำค่าเช่า	32.50	33.50	33.50	33.50
เจ้าหนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทน				
แทน	21.36	0.00	0.00	0.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	238.19	238.50	238.84	226.92
หนี้สินอื่น	0.10	0.05	0.23	2.40
รวมหนี้สิน	320.39	282.59	282.14	266.60
สินทรัพย์สุทธิ	1,224.90	1,270.61	1,272.45	1,263.21
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	1,160.86	1,160.86	1,160.86	1,160.86
ส่วนเกินทุน	59.96	59.96	59.96	59.96
กำไรสะสม	4.08	49.79	51.63	42.39
รวมสินทรัพย์สุทธิ	1,224.90	1,270.61	1,272.45	1,263.21
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	7.84	8.13	8.14	8.08
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดสิ้นสุดงวด (ล้านหน่วย)	156.25	156.25	156.25	156.25

กำไรขาดทุน

รายการ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไรหรือขาดทุน:				

รายการ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ	68.45	118.30	117.97	29.09
รายได้ดอกเบี้ย	0.04	0.02	0.02	0.003
รายได้อื่น	0.27	0.09	0.11	0
รวมรายได้	68.76	118.41	118.11	29.09
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	3.68	6.17	6.17	1.53
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4.02	5.00	5.00	1.23
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.26	0.44	0.40	0.10
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.33	0.37	0.37	0.09
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	5.01	12.40	7.32	1.68
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.52	0.62	0.67	0.11
ต้นทุนทางการเงิน	9.96	10.15	9.07	2.25
รวมค่าใช้จ่าย	23.78	35.15	28.99	6.99
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	44.98	83.26	89.11	22.11
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	0.23	-	0.03	0.02
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	1.05	(3.31)	(6.83)	0.01
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	1.28	(3.31)	(6.80)	0.03
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	43.15	79.96	82.31	21.99

งบกระแสเงินสด

รายการ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	58.76	63.06	86.36	49.95
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(51.09)	(65.67)	(90.18)	(48.05)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	7.67	(2.61)	(3.83)	1.90
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1.28	8.95	6.35	2.52
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	8.95	6.35	2.52	4.42

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ไตรมาส1/2565
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	65.26	70.29	75.42	75.98
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	65.41	70.31	75.45	75.99
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	3.66	5.37	5.73	5.73

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ไตรมาส1/2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ (เท่า)	0.06	0.08	0.08	0.08
อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่องเงิน(เท่า)	0.97	6.95	7.45	11.45
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	0.40	2.10	8.59	7.48
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	1.84	2.24	1.74	2.17
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)				
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	0.15	0.15	0.15	0.15
กำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	6.34	6.67	4.67	N/A

7. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สามารถอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2562 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ในปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 68.76 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุน ทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 68.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.56 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นจำนวน 0.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.44 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ค่าใช้จ่ายกองทรัสต์

ในปี 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 23.78 ล้านบาท ทั้งนี้ รายจ่ายประกอบด้วย ต้นทุนทางการเงินจำนวน 9.96 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 41.89 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่มากที่สุด และค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 5.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.06 โดยได้บันทึกค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี รวมถึงค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ จำนวน 8.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.05 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งแยกตามตารางข้างล่างดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ปี 2562 (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	3.68
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4.02
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.26
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.33
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.52
รวมค่าใช้จ่าย	8.81

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 44.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.41 ของรายได้รวมจากการลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวน 1.82 ล้านบาท ดังนั้นจึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 43.15 ล้านบาท

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,545.29 ล้านบาท โดยประกอบไปด้วยรายการสำคัญดังนี้

- 1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,433.75 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 92.78 ของทรัพย์สินรวม

- 2) เงินฝากธนาคารและกองทุนตราสารหนี้ จำนวน 42.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.74 ของสินทรัพย์รวม ประกอบด้วยเงินฝากธนาคารปกติ จำนวน 8.95 ล้านบาท กองทุนตราสารหนี้ จำนวน 0.82 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารสำหรับเงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 32.53 ล้านบาท
- 3) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ พร้อมดอกเบี้ย รวมจำนวน 38.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.52 ของสินทรัพย์รวม
- 4) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี หรือ ค่าใช้จ่ายจัดตั้งบริษัทรอตัดบัญชี และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 (Deferred Charge-Fund set up fee and/or The capital unit issuance costs) จำนวน 27.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.75 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 320.39 ล้านบาท โดยประกอบไปด้วยรายการสำคัญ

ดังนี้

- 1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 28.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.82 ของหนี้สินรวม
- 2) เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 32.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.14 ของหนี้สินรวม (รับจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน))
- 3) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 240 ล้านบาท แต่ได้หักค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย ดังนั้น ทางมาตรฐานทางบัญชีจึงได้บันทึกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิสุทธิ จำนวน 238.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74.35 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย
- 4) เจ้าหนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินการระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม ถึง 25 ธันวาคม 2562 จำนวน 21.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.67 ของหนี้สินรวม กำหนดจ่ายวันที่ 23 มกราคม 2563
- 5) หนี้สินอื่น จำนวน 0.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.03 ของหนี้สินรวม

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวน 1,244.90 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 1,160.86 ล้านบาท และกำไรสะสม ปี 2562 จำนวน 64.04 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย จำนวน 7.8394 บาท

การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารคงเหลือ 8.95 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

- 1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 58.76 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักๆนั้น เกิดจากค่าเช่ารับ
- 2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 51.09 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	58.76
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(51.09)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	7.67
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	1.28
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี	8.95

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio) ณ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 65.26 และร้อยละ 65.41 ตามลำดับ

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio) ณ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 3.66 และอัตราการหมุนของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.06 เท่า

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio) ณ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 0.97 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 0.40 เท่า อีกทั้งกองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 1.84 เท่า

ปี 2563

จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สามารถอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2563 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน 118.41 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 118.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.90 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นจำนวนเงิน 0.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.10 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ค่าใช้จ่ายกองทรัสต์

ในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม เป็นจำนวนเงิน 35.15 ล้านบาท ทั้งนี้ ใช้จ่ายประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายรอบการตัดบัญชีตัดจำหน่าย จำนวนเงิน 12.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.27 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยได้บันทึกค่าใช้จ่ายรอบการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่มากที่สุด (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 9) และต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 10.15 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 28.87 ของค่าใช้จ่ายรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ จำนวนเงินรวม 12.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.87 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งแยกตามตารางข้างล่างดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ปี 2563 (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6.17
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.44
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.37
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.62
รวมค่าใช้จ่าย	12.61

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวนเงิน 83.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.31 ของรายได้รวมจากการลงทุน

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวนเงิน 3.31 ล้านบาท ดังนั้นจึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวนเงิน 79.96 ล้านบาท

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวนเงิน 1,553.19 ล้านบาท ประกอบด้วย รายการสำคัญดังนี้

- 1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,430.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.10 ของสินทรัพย์รวม
- 2) เงินฝากธนาคารและกองทุนตราสารหนี้ จำนวนเงิน 40.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.62 ของสินทรัพย์รวม ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคารปกติ) จำนวนเงิน 6.35 ล้านบาท กองทุนตราสารหนี้ จำนวนเงิน 0.82 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน (เงินมัดจำค่าเช่า) จำนวนเงิน 33.50 ล้านบาท
- 3) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ พร้อมดอกเบี้ย รวมเป็นจำนวนเงิน 66.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.30 ของสินทรัพย์รวม
- 4) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 จำนวนเงิน 14.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.94 ของสินทรัพย์รวม
- 5) สินทรัพย์อื่น จำนวนเงิน 0.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.04 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม จำนวนเงิน 282.59 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- 1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวนเงิน 10.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.73 ของหนี้สินรวม
- 2) เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 33.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.85 ของหนี้สินรวม (รับจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน))

- 3) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 240 ล้านบาท แต่ได้หักค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รอดตัดจ่าย ดังนั้น ทางมาตรฐานทางบัญชีจึงได้บันทึกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิสุทธิ จำนวนเงิน 238.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.40 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและ เสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย
- 4) หนี้สินอื่น จำนวนเงิน 0.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของหนี้สินรวม

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ เป็นจำนวนเงิน 1,270.61 ล้านบาท ประกอบด้วย ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวนเงิน 1,160.86 ล้านบาท และกำไรสะสม ปี 2563 จำนวนเงิน 109.75 ล้านบาท ทำให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 8.1318 บาท

การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคาร) คงเหลือ 6.35 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

- 1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 63.06 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักๆนั้น เกิดจากค่าเช่ารับ
- 2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 65.67 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	63.06
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(65.67)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	(2.61)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	8.95
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	6.35

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 70.29 และร้อยละ 70.31 ตามลำดับ

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 5.37 และอัตรากาจรวมของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.08 เท่า

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio) ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 6.95 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 2.10 เท่า อีกทั้งกองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 2.24 เท่า

ปี 2564

จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สามารถอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2564 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน 118.10 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 117.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.89 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นจำนวนเงิน 0.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.11 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ค่าใช้จ่ายกองทรัสต์

ในปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม เป็นจำนวนเงิน 28.99 ล้านบาท ทั้งนี้ ใช้จ่ายประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย จำนวนเงิน 7.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.23 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยได้บันทึกค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี และต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 9.07 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 31.27 ของค่าใช้จ่ายรวม

รวมถึงค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ จำนวนเงินรวม 12.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.49 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งแยกตามตารางข้างล่างดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ปี 2564 (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6.17
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.40
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.37
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.67
รวมค่าใช้จ่าย	12.61

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวนเงิน 89.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.45 ของรายได้รวมจากการลงทุน

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวนเงิน 6.80 ล้านบาท ดังนั้น จึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวนเงิน 82.10 ล้านบาท

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงิน 1,554.59 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- 1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,423.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.57 ของสินทรัพย์รวม
- 2) เงินฝากธนาคารและกองทุนตราสารหนี้ จำนวนเงิน 53.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.47 ของสินทรัพย์รวม ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคารปกติ) จำนวนเงิน 2.52 ล้านบาท กองทุนตราสารหนี้ จำนวนเงิน 17.85 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกผัน (เงินมัดจำค่าเช่า) จำนวนเงิน 33.52 ล้านบาท
- 3) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ พร้อมดอกเบี้ย รวมเป็นจำนวนเงิน 68.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.41 ของสินทรัพย์รวม
- 4) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 จำนวนเงิน 7.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.47 ของสินทรัพย์รวม
- 5) สินทรัพย์อื่น จำนวนเงิน 0.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.06 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม จำนวนเงิน 282.14 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- 1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวนเงิน 9.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.39 ของหนี้สินรวม
- 2) เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 33.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.87 ของหนี้สินรวม (รับจาก บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน))
- 3) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 240 ล้านบาท แต่ได้หักค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รอดตัดจ่าย ดังนั้น ทางมาตรฐานทางบัญชีจึงได้บันทึกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ จำนวนเงิน 238.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.65 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ที่ตัดจำหน่าย
- 4) หนี้สินอื่น จำนวนเงิน 0.233 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.08 ของหนี้สินรวม

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนเงิน 1,272.45 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวนเงิน 1,160.86 ล้านบาท และกำไรสะสม ปี 2564 จำนวนเงิน 111.59 ล้านบาท ทำให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 8.1436 บาท

การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคาร) คงเหลือ 2.52 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

- 1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 86.35 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักๆ นั้น เกิดจาก ค่าเช่ารับ
- 2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 90.18 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	86.36

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(90.18)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	(3.83)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	6.35
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	2.52

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 75.42 และร้อยละ 75.45 ตามลำดับ

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 5.73 และอัตรากារหมุนของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.08 เท่า

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio) ณ 31 ธันวาคม 2564 ของทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 7.45 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 8.59 เท่า อีกทั้งของทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 1.74 เท่า

ไตรมาส 1 ปี 2565

จากผลการดำเนินงานของทรัสต์สามารถอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์ประจำไตรมาส 1 ปี 2565 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2565 ดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงานของทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ของทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน 29.09 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 29.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นจำนวนเงิน 0.003 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ค่าใช้จ่ายของทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ของทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวนเงิน 7.13 ล้านบาท ทั้งนี้ รายจ่ายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย จำนวนเงิน 1.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.86 ของค่าใช้จ่ายรวม และต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 2.19 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 30.69 ของค่าใช้จ่ายรวม

รวมถึงค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ จำนวนเงินรวม 12.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.49 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งแยกตามตารางข้างล่างดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1.52
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1.23
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.09
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.09
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.16
รวมค่าใช้จ่าย	3.10

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวนเงิน 21.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.51 ของรายได้รวมจากการลงทุน

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวนเงิน 0.03 ล้านบาท ดังนั้น จึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวนเงิน 21.99 ล้านบาท

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงิน 1,529.81 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- 1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,423.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.06 ของสินทรัพย์รวม
- 2) เงินฝากธนาคารและกองทุนตราสารหนี้ จำนวนเงิน 60.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.97 ของสินทรัพย์รวม ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคารปกติ) จำนวนเงิน 4.42 ล้านบาท กองทุนตราสารหนี้ จำนวนเงิน 22.88 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกผัน (เงินมัดจำค่าเช่า) จำนวนเงิน 33.50 ล้านบาท
- 3) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ พร้อมดอกเบี้ย รวมเป็นจำนวนเงิน 38.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.54 ของสินทรัพย์รวม
- 4) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 จำนวนเงิน 5.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.36 ของสินทรัพย์รวม
- 5) สินทรัพย์อื่น จำนวนเงิน 0.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.06 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม จำนวนเงิน 266.60 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- 1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวนเงิน 3.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.42 ของหนี้สินรวม
- 2) เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 33.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.57 ของหนี้สินรวม (รับจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน))

- 3) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 226.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.11 ของหนี้สินรวม
- 4) หนี้สินอื่น จำนวนเงิน 2.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.90 ของหนี้สินรวม

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ เป็นจำนวนเงิน 1,263.21 ล้านบาท ประกอบด้วย ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ จำนวนเงิน 1,160.86 ล้านบาท และกำไรสะสม จำนวนเงิน 102.35 ล้านบาท ทำให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 8.0845 บาท

การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคาร) คงเหลือ 4.42 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

- 1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 49.95 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักๆ นั้น เกิดจากค่าเช่ารับ
- 2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 48.05 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	49.95
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(48.05)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	1.90
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2.52
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	4.42

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น และอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 75.50 และร้อยละ 75.51 ตามลำดับ

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 5.70 และอัตรากาารหมุนของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.08 เท่า

อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio) ณ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 11.45 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 7.48 เท่า อีกทั้งกองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 2.17 เท่า

8. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

8.1 สภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจบริการคลังสินค้าในไทย

เศรษฐกิจไทยปี 2564 เติบโตที่ 1.1% จากเดิม 0.7% จากการฟื้นตัวที่เร็วขึ้นของเศรษฐกิจ ภายในประเทศหลังการเปิดเมือง ซึ่งมีจำนวนผู้ได้รับวัคซีนที่เพิ่มมากขึ้น และมาตรการควบคุมโรคที่ผ่อนคลายลง ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายประเภทกลับมาดำเนินการได้อีกครั้ง ส่วนในปี 2565 คาดว่าเศรษฐกิจจะ เติบโตที่ 3.2% จากเดิม 3.4% โดยจะเป็นการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจากทั้งอุปสงค์ภายในและภายนอกประเทศ โดยคาดว่าภาคการส่งออกสินค้าจะยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามการเติบโตทางเศรษฐกิจและการค้าโลก ขณะที่อัตราการฉีดวัคซีนของไทยและประเทศต่างๆ ที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้การเดินทางระหว่าง ประเทศสะดวกขึ้น ทำให้ภาคท่องเที่ยวมีแนวโน้มฟื้นตัว โดยคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทย ราว 5.9 ล้านคน นอกจากนี้ ความเสี่ยงของการระบาดระลอกใหม่ยังมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นหลังการระบาดของ Omicron เริ่มแพร่กระจายในหลายประเทศ ซึ่งเป็นความเสี่ยงด้านต่ำที่สำคัญที่อาจทำให้เศรษฐกิจไทยชะลอตัวมากกว่าที่คาดได้ (ที่มา:การวิเคราะห์โดย EIC <https://www.scbeic.com/th/detail/product/7971>)

คลังสินค้าทั่วไป : แม้จะได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 แต่ธุรกิจคลังสินค้า (Warehouse) ของไทยมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องตามการทยอยฟื้นตัวของภาคการผลิตและภาคส่งออก การเติบโตของธุรกรรมการซื้อขายสินค้าออนไลน์และโลจิสติกส์ รวมถึงการพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรม พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ และระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ตลอดจนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมของภาครัฐซึ่งเชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค ปัจจัยข้างต้นช่วยหนุนความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อเป็นศูนย์รวบรวมและกระจายสินค้าไปยังพื้นที่ต่างๆ เพิ่มขึ้น รวมถึงจูงใจให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ลงทุนขยายธุรกิจเพื่อรองรับอุปสงค์ที่เติบโต

คลังเอกสาร : แนวโน้มความต้องการใช้บริการรับ-ฝากเอกสาร ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากภาครัฐยังคงนโยบายการจับเก็บเอกสารทางบัญชีเป็นกระดาษ แนวโน้มการรับรูรายได้ยังมีการปรับตัวขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากมีการจดทะเบียนบริษัทใหม่อย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกันด้านผู้ให้บริการไม่ได้มีจำนวนเพิ่มขึ้นตามอุปทานของตลาด เนื่องจากต้นทุนที่ดินในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลปรับตัวสูงขึ้นทำให้ต้นทุนการดำเนินงานของธุรกิจคลังเอกสารเพิ่มขึ้นตาม รวมทั้งจำเป็นต้องมีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการด้านคลังเอกสารเฉพาะทาง ทำให้คู่แข่งรายใหม่ที่จะเข้ามาดำเนินธุรกิจคลังเอกสารมีค่อนข้างจำกัด

8.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการกองทรัสต์

ในปัจจุบันธุรกิจคลังเอกสารในไทยเริ่มค่อนข้างเพิ่มขึ้น แต่ก็ยังคงเป็นธุรกิจที่มีสิ่งกีดขวางการเข้ามาของคู่แข่งรายใหม่ (barrier to entry) ค่อนข้างสูง อาทิ ความเชี่ยวชาญเฉพาะทางในการบริหารจัดการ ความรวดเร็วในการให้บริการ และความได้เปรียบด้านพื้นที่เพื่อใช้เป็นคลังเก็บเอกสาร ส่งผลให้มีการแข่งขันด้านราคาที่สูงขึ้นแทน รวมถึงคู่แข่งมีการให้บริการในลักษณะใหม่ที่เป็นบริการทดแทนด้วยการบริการ Scan เอกสารเพื่อจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์และบริการ Cloud Storage ซึ่งให้บริการจัดเก็บเอกสารบนพื้นที่ออนไลน์โดยใช้อินเทอร์เน็ตเป็นสื่อกลาง ซึ่งการให้บริการเหล่านี้จะทำให้เอกสารบางส่วนถูกทำลายเร็วขึ้น หรือไม่ถูกจัดเก็บในรูปแบบกระดาษ ทั้งนี้ คู่แข่งในการให้บริการรับ-ฝากเอกสารครบวงจร ได้แก่ บริษัท ไอออน เมาน์เทน (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด และบริษัทในเครือ บริษัท เจดับเบิลยูดี อิน โฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)

จากสภาพแข่งขันในอุตสาหกรรม ผู้ประกอบการคลังเอกสารของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด จึงพัฒนาการให้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยนำระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารศูนย์เก็บเอกสารขนาดใหญ่ มีระบบระบายอากาศภายในคลังเอกสาร มีชั้นสำหรับวางและจัดเก็บเอกสารเป็นชั้นเหล็กสำเร็จรูปแข็งแรงและทนทานสะดวกต่อการจัดเก็บและ

ดูแลเพื่อรักษาสภาพกล่องเอกสารและมีระบบคลังเอกสารอัตโนมัติ AS/RS ที่ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยที่สุดในทวีปเอเชีย ซึ่งนับเป็นแห่งแรกและแห่งเดียวในประเทศไทยมาใช้สำหรับบริการจัดเก็บเอกสาร มีระบบการควบคุมการจัดเก็บด้วยระบบคอมพิวเตอร์และรหัสบาร์โค้ด ที่สามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในการจัดบรรจุและทำรายการต่างๆ อีกทั้งมีบริการนำส่งเอกสารที่ต้องการใช้ตรวจสอบได้รวดเร็ว

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

เอกสารแนบ 2
ข้อมูลโดยสรุปของ
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ("SST")

1. ข้อมูลเบื้องต้น

- ชื่อบริษัท : บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
SUB SRI THAI PUBLIC COMPANY LIMITED
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 สวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
- โทรศัพท์ : 02-314-0412, 02-314-3132, 02-318-5514-5
- โทรสาร : 02-318-3490-1
- ประเภทธุรกิจ : ให้บริการจัดเก็บเอกสาร/ทรัพย์สิน บริการให้เช่าและบริหารพื้นที่เพื่อรองรับการจัดเก็บสินค้า รวมทั้งให้บริการรับบริหารจัดการสต็อกสินค้า และกิจการที่เกี่ยวข้อง
- เลขทะเบียนบริษัท : 0107537002117
- เว็บไซต์ : <http://www.subsrithai.co.th>
- ทุนจดทะเบียน : 835,037,850.00 บาท จำนวนหุ้น 835,037,850 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- ทุนชำระแล้ว : 526,456,550.00 บาท จำนวนหุ้น 526,456,550 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

2.1. ประวัติความเป็นมา

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อบริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อปลายปี 2519 ด้วยทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการคลังสินค้า โดยบริษัทเล็งเห็นว่ากิจการคลังสินค้าเป็นองค์ประกอบสำคัญของธุรกิจการเงิน ประกอบกับปริมาณความต้องการใช้คลังสินค้าที่มีท่าเทียบเรือเดินทะเลมีแนวโน้มสูงขึ้น บริษัทจึงได้มีการขยายธุรกิจด้านคลังสินค้าและท่าเทียบเรือและพัฒนาระบบคลังสินค้าไปสู่ธุรกิจคลังเอกสาร และได้ขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยมีการเข้าลงทุนในธุรกิจต่างๆ อาทิเช่น ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	รายละเอียด
ปี 2524	บริษัทจึงได้จัดทำโครงการก่อสร้างคลังสินค้าจำนวน 25 หลัง รวมพื้นที่ 39,790 ตรม. และท่าเทียบเรือเดินทะเลติดแม่น้ำเจ้าพระยา (คลังสินค้า 1) บนเนื้อที่ประมาณ 43 ไร่เศษ ณ ซอยสุขสวัสดิ์ 49 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ปี 2530	บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อปี 2530
ปี 2535	บริษัทได้ก่อสร้างอาคารคลังสินค้า 2 จำนวน 14 หลัง รวมพื้นที่ 24,528 ตรม. ณ ซ. สุขสวัสดิ์ 76 ตำบลบางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ (คลังสินค้า 2) และได้ขยายกิจการธุรกิจคลังเก็บเอกสาร บรรจุกล่อง/แฟ้ม ในปี 2538 ด้วย ระบบ BARCODE และ COMPUTER มาใช้งานการจัดเก็บและค้นหาเอกสารได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมบริการจัดเก็บสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือสินค้าที่มีความจำเป็นต้องเก็บในห้องควบคุมอุณหภูมิ
ปี 2536	บริษัทได้ก่อสร้างอาคารคลังสินค้า 1 เพิ่มเติม 5 หลัง รวมพื้นที่ 6,035 ตรม. และท่าเทียบเรือเพิ่ม 1 ท่า ณ ซอยสุขสวัสดิ์ 49
ปี 2537	บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ในปี 2537
ปี 2548	บริษัทได้ก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพิ่มเติม จำนวน 8 หลัง (คลังสินค้า 3) ณ ซ. สุขสวัสดิ์ 76 และพัฒนาระบบการจัดเก็บเอกสารโดยนำระบบ AS/RS (AUTOMATED STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEMS) ซึ่งเป็นระบบจัดเก็บเอกสารที่ทันสมัยที่สุดในเวลานั้น
ปี 2552	เดือนตุลาคม 2552 บริษัทได้ก่อตั้งบริษัทย่อยขึ้น ชื่อ บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจคลังสินค้านำร่อง โดยได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบกิจการคลังสินค้าจากกระทรวงพาณิชย์เพื่อการรับฝากสินค้าโดยมีบำเหน็จ และให้กู้เงินโดยการรับจำนำสินค้าที่รับฝาก สามารถออกไปประทวนสินค้าและใบรับของคลังสินค้าในฐานะนายคลังสินค้าผู้ดูแลรักษาสินค้าที่รับฝาก ซึ่งผู้ฝากสามารถนำไปเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินอื่นๆ ได้ โดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ยังคงดำเนินการธุรกิจท่าเทียบเรือเดินทะเล ให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ให้บริการบริหารสต็อกสินค้าและบริการรับฝากเอกสารอยู่
ปี 2555	เดือนมกราคม 2555 บริษัทได้เข้าสู่ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ด้วยการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท มัดแมน จำกัด บริษัท โกลเด้น โดนต์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด โดย บริษัท โกลเด้น โดนต์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นบริษัทที่ถือสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหาร และเครื่องดื่มแบรนด์ "Dunkin Donut" ในประเทศไทย ส่วน บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นบริษัทที่ถือสิทธิในการประกอบธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม แบรนด์ "Au Bon Pain" ในประเทศไทย หลังจากนั้นบริษัทยังได้ขยายกิจการต่อไปในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม โดยได้ซื้อสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจจำหน่ายไอศกรีมแบรนด์ "Baskin Robbins" แต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทยโดยผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท โกลเด้น สปีป จำกัด
ปี 2557	เพื่อขยายโอกาสทางธุรกิจให้มากยิ่งขึ้น บริษัทและบริษัท มัดแมน จำกัด (บริษัทย่อย) ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท เกรฮาร์ด จำกัด และ บริษัท เกรฮาร์ด คาเฟ่ จำกัด เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2557 ส่งผลให้บริษัทสามารถขยาย

ปี	รายละเอียด
	ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มครอบคลุมกลุ่มลูกค้ามากขึ้น โดยเฉพาะโอกาสในการขยายไปยังต่างประเทศ นอกจากนี้ยังช่วยให้กลุ่มบริษัทมีแบรนด์เป็นของตนเอง เพิ่มศักยภาพการขยายธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มในอนาคต ช่วยกระจายความเสี่ยงจากธุรกิจเดิมที่มีอยู่ และเพิ่มธุรกิจใหม่ไปยังธุรกิจไลฟ์สไตล์
ปี 2560	เมษายน 2560 บริษัท มัดแมน จำกัด (มหาชน) ได้ทำการเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นสามัญเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปและเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ
ปี 2560	กันยายน 2560 บริษัทได้จัดตั้งบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย
	<p>กันยายน 2560 บริษัทได้ขยายช่องทางธุรกิจเพิ่มขึ้นด้วยการเข้าสู่ธุรกิจโรงแรม ซึ่งโรงแรมแห่งแรกนี้ เป็นโรงแรมระดับ 4-5 ดาว ภายใต้ชื่อ “House of Tin Baron” ตั้งอยู่ใจกลางเมือง จังหวัดภูเก็ต มีร้านอาหารภายในโรงแรมชื่อ “Old Town” ระยะเวลาดำเนินการก่อสร้าง 1-3 ปี เมื่อร้านอาหารและโรงแรมเปิดให้บริการแล้ว จะช่วยให้บริษัทมีรายได้และกำไรแข็งแกร่งยิ่งขึ้น ซึ่งขณะนี้ในส่วนของร้านอาหารได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 90 แต่เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ยังคงแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปลายปี 2562 จนถึงปัจจุบัน ทำให้นักท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศที่มาเที่ยวที่จังหวัดภูเก็ตลดลงอย่างมาก บริษัทจึงได้ชะลอการก่อสร้างและเลื่อนกำหนดการเปิดดำเนินการออกไปก่อนจนกว่าสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 จะคลี่คลาย รวมถึงมาตรการส่งเสริมต่างๆ ของภาครัฐเพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวและเรียกความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ</p> <p>สำหรับในส่วนของโรงแรม ได้ว่าจ้างให้ดำเนินการออกแบบสถาปัตยกรรมอาคารประเภทโรงแรม (Court Yard) คลส. 2 ชั้น จำนวนประมาณ 22 ห้อง พื้นที่ใช้สอยประมาณ 2,160 ตารางเมตร เป็น phase 1st ในโครงการ “The House of Tin Baron” จังหวัดภูเก็ตแล้ว ขณะนี้กำลังว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญให้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) เพื่อเสนออนุมัติจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แต่เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 จึงเลื่อนการยื่นขออนุมัติดังกล่าวออกไปก่อน และเมื่อเสร็จขั้นตอนนี้เรียบร้อยแล้ว จึงจะสามารถดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างในลำดับถัดไป</p>
ปี 2564	<p>เมษายน</p> <p>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2564 ได้มีการพิจารณาอนุมัติเรื่องที่สำคัญดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 808,297,965 บาท เป็น 808,297,224 บาท โดยตัดหุ้นสามัญที่คงเหลือจากการจัดสรรหุ้นปันผล จำนวน 741 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท 2) อนุมัติให้ขยายระยะเวลาการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ซึ่งจะครบกำหนดในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 จำนวนไม่เกิน 273,484,692 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีเงื่อนไขการจัดสรรและการมอบอำนาจให้แก่คณะกรรมการบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 ทุกประการ 3) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 26,740,626 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 808,297,224 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 835,037,850 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 26,740,626 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 25,069,393 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญตามสัดส่วนการถือหุ้น (stock dividend) ○ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 1,671,233 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (SST-W2) <p>พฤษภาคม</p>

ปี	รายละเอียด
	<p>ภายหลังจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพื่อการจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญ ปรากฏว่าสามารถจัดสรรได้จำนวน 25,068,572 หุ้น ซึ่งเมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2564 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเรียบร้อยแล้ว บริษัทมีทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทุนจดทะเบียน 835,037,850 บาท (แปดร้อยสามสิบล้านสามหมื่นเจ็ดพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) - ทุนชำระแล้ว 526,456,436 บาท (ห้าร้อยยี่สิบหกล้านสี่แสนห้าหมื่นหกพันสี่ร้อยสามสิบบาทถ้วน) <p>กัณยาน</p> <p>ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (SST-W2) ได้ครบอายุในวันที่ 30 กันยายน 2564 ปรากฏว่ามีผู้มาใช้สิทธิ 100 หน่วย ซึ่งแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญได้จำนวน 114 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ทำให้ทุนชำระแล้วของบริษัทเป็น 526,456,550 บาท (ห้าร้อยยี่สิบหกล้านสี่แสนห้าหมื่นหกพันห้าร้อยห้าสิบบาทถ้วน)</p> <p>พฤศจิกายน</p> <p>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2564 มีมติแต่งตั้งนาย กฤตินา อิศรางกูร ณ อยุธยา ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท และแต่งตั้งนางพัชรี บุนนาค ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท แทนนางสาวลิมลี ทีพพงษ์ประภาส ที่ลาออก โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2564</p>

2.3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.4.1 ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ

1) บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด

จดทะเบียนก่อตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2552 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) ดำเนินกิจการคลังสินค้ารับอนุญาต โดยมีวัตถุประสงค์หลักคือรับฝากสินค้า โดยได้รับเงินค่าตอบแทนหรือประโยชน์อื่นใด

2.4.2 ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

2) บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท มัดแมน จำกัด (มหาชน))

บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจหลัก คือ (1) ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม และ (2) ธุรกิจอื่นในธุรกิจไลฟ์สไตล์จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2559 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทุนจดทะเบียน 1,685,418,800 บาท เป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100 ในบริษัท เอปี้ คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัท โกลเด็น โดนต์ (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัท โกลเด็น สตู๊ป จำกัด และถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ ร้อยละ 100 ในบริษัท เกรฮาวด์ จำกัด, บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด, GHC Café (UK) Company Limited และ Mudman International Limited เป็นต้น

บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน) มีแบรนด์ “ครัวเอ็ม” เป็นแบรนด์ที่ได้พัฒนาขึ้นมาเพื่อประกอบธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มสำหรับโรงพยาบาลในรูปแบบ ศูนย์อาหาร (Cafeteria) และบริการอาหารสำหรับผู้ป่วยใน (IPD Food Services) ด้วย

3) บริษัท โกลเด็น โดนต์ (ประเทศไทย) จำกัด

เป็นผู้ถือสิทธิในการประกอบธุรกิจร้าน “Dunkin’ Donuts” แต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย มีทุนจดทะเบียน 300,000,000 บาท ร้าน Dunkin’ Donuts เป็นเครือข่ายร้านอาหารประเภทโดนัท และเครื่องดื่มที่เป็นที่รู้จักและมีสาขาทั่วโลก

4) บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด

เป็นผู้ถือสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหาร “Au Bon Pain” แต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทยมีทุนจดทะเบียน 40,000,000 บาท “Au Bon Pain” เป็นเครือข่ายร้านอาหารประเภทเบเกอรี่และคาเฟ่ที่มีสาขาอยู่ทั่วโลก

5) บริษัท โกลเด้น สกूप จำกัด

เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการจำหน่ายไอศกรีมภายใต้แบรนด์ “Baskin Robbin” ก่อตั้งขึ้นโดย บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียน 125,000,000 บาท ซึ่งได้ทำการซื้อสิทธิและทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการจำหน่ายไอศกรีมภายใต้แบรนด์ Baskin Robbin จากบริษัท บิ๊กสคู๊ป จำกัด เมื่อเดือน มิถุนายน 2555 ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2564 บริษัทได้เปิดตัวแบรนด์ใหม่ “Funky Fries” ซึ่งสินค้าหลักคือ เฟรนช์ฟรายส์ และไก่บอมบ์ เพื่อเพิ่มฐานลูกค้าให้มากขึ้น

6) บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด

บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด ดำเนินธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อ เกรฮาวด์ คาเฟ่ (Greyhound Café) / อะนาเตอร์ฮาวด์ (Another Hound Café) / บ้านฮาวด์ (Bann Hound) บริษัทและบริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย) ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดจากผู้ถือหุ้นเดิมของกลุ่มบริษัท เกรฮาวด์ เมื่อ 22 กรกฎาคม 2557 มีทุนจดทะเบียน 10,784,300 บาท

บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด ได้จัดตั้งบริษัท GHC Café (UK) Company Limited ในประเทศอังกฤษ โดยบริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100 ใน GHC Café (UK) มีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม โดยทำการตลาดที่ต่างประเทศ มีทุนจดทะเบียน 200,000 ปอนด์สเตอร์ลิง (ประมาณ 9.09 ล้านบาท อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 44.4531 บาทต่อปอนด์สเตอร์ลิง)

7) Mudman International Limited

เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2560 บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้ลงทุนใน Mudman International Limited ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในสาธารณรัฐมอริเชียส โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อลงทุนในหุ้นของบริษัทอื่นในต่างประเทศ (Holding Company) มีทุนจดทะเบียน 30,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ประมาณ 985,416 บาท อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 32.8472 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ)

ต่อมา เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 Mudman International Limited ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ Societe Langonnaise des Vins et Hotelleries SAS (“SLVH”) มีทุนจดทะเบียน 452,768 ยูโร (ประมาณ 17,670,290 บาท) SLVH เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มภายใต้เครื่องหมายการค้า Le Grand Vefour ซึ่งเป็นร้านอาหารที่ก่อตั้งเมื่อปี ค.ศ. 1784 (พ.ศ. 2327) ในกรุงปารีส ประเทศฝรั่งเศส ภายใต้ Mr. Guy Martin ซึ่งเป็นเจ้าของและหัวหน้าเชฟ

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2562 Mudman International Limited ได้จัดตั้งบริษัท MM FR SAS เพื่อรองรับการขยายธุรกิจในต่างประเทศ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 66.67 ร่วมกับ Mr. Guy Martin ซึ่งเป็นหัวหน้าเชฟ ของร้าน Le Grand Vefour ที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 33.33 ทั้งนี้บริษัท MM FR SAS ได้เปิดร้าน La

Mere Lachaise โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ระหว่างการปรับปรุงรูปแบบร้าน ซึ่งคาดว่าจะสามารถเปิดดำเนินการได้ต้นปี 2565

บริษัท MM FR SAS ยังได้จัดตั้งบริษัทย่อย MAISON MM1 SAS, MAISON MM2 SAS และ MAISON MM3 SAS โดยปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนบริษัท 223,806 ยูโร 34,806 ยูโร และ 180,452 ยูโร เพื่อขยายธุรกิจร้านอาหารในประเทศฝรั่งเศสอีก 3 แบรินต์ ได้แก่ แบรินต์ PASCO และ แบรินต์ AUGUSTIN ซึ่งร้านอาหารทั้ง 2 แห่ง ได้เปิดดำเนินการแล้ว ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 และ บริษัทได้เปิดสาขาภายใต้แบรินต์ A Noste เมื่อเดือนกรกฎาคม 2563 ตามลำดับ

2.4.3 ธุรกิจไลฟ์สไตล์

8) บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด

บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด เป็นผู้ผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าแฟชั่น เครื่องประดับ และสินค้าไลฟ์สไตล์ ภายใต้ แบรินต์ “Greyhound original” และ “Smileyhound” และประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มประเภทกาแฟ ภายใต้แบรินต์ “Greyhound Coffee” นอกจากนี้ยังรับออกแบบสินค้าและผลิตภัณฑ์แฟชั่นไลฟ์สไตล์ บริษัทและบริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย) ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดจากผู้ถือหุ้นเดิมของกลุ่มบริษัท เกรฮาวด์ เมื่อ 22 กรกฎาคม 2557 มีทุนจดทะเบียน 96,990,000 บาท

2.4.4 ธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์

9) บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2560 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) โดยบริษัทถือหุ้นในบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 100 และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560

2.4.5 บริษัทร่วม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“SSTPF” หรือ “กองทุนรวมฯ”) จดทะเบียนกองทรัสต์สิน เป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2554 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ปัจจุบันกองทุนรวมฯ มีทุนชำระแล้ว 675 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2554 บริษัทได้ซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ เป็นจำนวน 22.5 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 225 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2559 กองทุนรวมฯ ได้ลดทุนลงคงเหลือทุนชำระแล้ว 660.83 ล้านบาท มูลค่าต่อหน่วย 9.79 บาท คิดเป็นมูลค่าที่บริษัทลงทุน 220.28 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทยังได้ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ (“SSTSS”) ซึ่งจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2557 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรธน จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน มีทุนชำระแล้ว 820 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทได้ซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ SSTSS เป็นจำนวน 12.3 ล้านหน่วย มูลค่า

หน่วยละ 10 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 123 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2560 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สเตจ (“SSTSS”) ได้มีมติให้มีการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“กองทรัสต์ SSTRT”) โดยการแปลงสภาพนี้จะมีการลดทุนจดทะเบียนลงเหลือ 7.7007 บาทต่อหน่วย โดยบริษัทยังคงถือหน่วยของกองทรัสต์ SSTRT จำนวน 12.3 ล้านหน่วย คิดเป็นมูลค่า 94.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เช่นเดิม

ต่อมาเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ SSTRT ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้น 74,250,000 หน่วย เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPTPF ในอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPTPF (“swap ratio”) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SPTPF ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ทำให้กองทุนรวม SPTPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์และเลิกกองเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ทำให้ปัจจุบันบริษัทถือหน่วยทรัสต์ 37,050,006 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 23.71 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด 156,250,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ 7.4295 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

กองทรัสต์ SSTRT เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด (“บลจ.วรณ”) เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ SSTRT มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาคุณภาพ พัฒนาและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ปัจจุบันกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร ของโครงการทรัพย์สินไทย โดยให้บริษัท (“SST”) เช่าเหมาทรัพย์สินหลักเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ประกอบธุรกิจคลังเอกสาร และจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

2.4. **ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ**

บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) มีธุรกิจหลักแบ่งออกเป็น 4 ธุรกิจ คือ ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ธุรกิจไลฟ์สไตล์ และธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดจำแนกตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

บริการรับฝากเอกสาร

รับฝากเอกสารบรรจุกล่อง/แฟ้ม โดยใช้ระบบ AS/RS (AUTOMATED STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEMS) พร้อมระบบ BARCODE และ COMPUTER ในการจัดเก็บและค้นหา ให้บริการด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น บริการรับ-ส่งเอกสาร บรรจุเอกสาร ค้นหา หรือ ถ่ายเอกสาร รับทำลายเอกสาร จัดหากล่องขนาดมาตรฐานเพื่อการบรรจุเอกสาร และให้บริการห้องรับรองเพื่อตรวจสอบเอกสาร ณ ศูนย์จัดเก็บเอกสาร ให้บริการเก็บสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในห้องควบคุมอุณหภูมิและความชื้นสัมพัทธ์ และให้บริการ scan และจัดเก็บข้อมูลใน server หรือจัดเก็บบนคลาวด์ (Cloud) บริการระบบจัดเก็บเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ (Document Management System) บนโครงข่าย Cloud ซึ่งผู้ใช้บริการสามารถจัดเก็บเอกสารได้ และสามารถใช้งานได้ตลอดเวลา ทุกสถานที่ที่มีสัญญาณอินเทอร์เน็ตผ่านหน้าเว็บซึ่งเป็นบริการใหม่ล่าสุด

บริการให้เช่าคลังสินค้า

บริษัทมีบริการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ทั้งแบบเช่าเหมาหลังและแบบแบ่งพื้นที่ให้เช่าตั้งแต่ 100 ตารางเมตรขึ้นไป โดยใช้แผนกเหล็กกวดตาข่ายกันแบ่งแยกพื้นที่ให้เช่าภายในโกดังสินค้าแต่ละหลัง ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น

สินค้าที่ผู้เช่านำเข้ามาเก็บ ได้แก่ ข้าวสาร น้ำตาลทราย เคมีภัณฑ์บรรจุกระสอบ ปุ๋ยเคมี เมล็ดธัญพืช อุปกรณ์เครื่องใช้ในครัว อุปกรณ์ไฟฟ้า เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์สำนักงาน สิ่งพิมพ์ กระดาษ บรรจุภัณฑ์ ผลิตภัณฑ์จากกระดาษ สินค้าเบ็ดเตล็ด เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีผู้เช่าที่นำคลังสินค้าและท่าเทียบเรือเป็นสถานที่ถ่ายทำภาพยนตร์ด้วย

บริการรับบริหารจัดการสต็อกสินค้า

บริษัทให้บริการรับบริหารจัดการสต็อกสินค้าแบบครบวงจรพร้อมรายงานยอดสินค้าคงเหลือรายเดือนและรายงานยอดสินค้าเพื่อการออกใบแจ้งหนี้ บริการออกใบแจ้งหนี้และเรียกเก็บเงินให้กับลูกค้าของผู้ว่าจ้าง

บริการท่าสำหรับเทียบเรือเดินทะเล

บริการท่าสำหรับเทียบเรือเดินทะเล ซึ่งสามารถเทียบเรือขนาดใหญ่ได้พร้อมกัน 2 ลำ รวมทั้งบริเวณที่จอดเรือลำเลียงสินค้าจำนวนมาก

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ใบอนุญาต	เลขที่	ระยะเวลา	หน่วยงาน
1. หนังสือรับรองการตรวจสภาพท่าเทียบเรือ (2 ท่า)	13/2564 14/2564	15 มิถุนายน 2564 ถึง 14 มิถุนายน 2565	สำนักความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมทางน้ำ กรมเจ้าท่า
2. ใบอนุญาตประกอบกิจการท่าเรือเดินทะเล	7/2562	18 พฤษภาคม 2562 ถึง 17 พฤษภาคม 2567	กองกำกับการพาณิชย์นาวี กรมเจ้าท่า
3. หนังสือรับรองการปฏิบัติของท่าเรือเพื่อรักษาความปลอดภัย	23/2564	18 พฤศจิกายน 2564 ถึง 17 พฤศจิกายน 2569	กองกำกับการพาณิชย์นาวี กรมเจ้าท่า
4. หนังสือรับรองมาตรฐานด้านสุขอนามัยของท่าเทียบเรือ	9181/3.1 9401/1	11 พฤศจิกายน 2563 ถึง 10 พฤศจิกายน 2565	กองตรวจสอบคุณภาพสินค้าประมง กรมประมง

ใบอนุญาต	เลขที่	ระยะเวลา	หน่วยงาน
5. ใบจดทะเบียนทำเทียบเรือประมง (2 ท่า)	591105080005 และ 591105080006	17 ธันวาคม 2561 ถึง จนกว่าจะมีการ เพิกถอน	กองบริหารจัดการทรัพยากร และกำหนดมาตรฐาน กรม ประมง

บริการอื่นๆ

- บริการให้กู้เงินโดยการรับจำนำสินค้าที่ฝากอยู่กับบริษัทย่อย ซึ่งประกอบกิจการคลังสินค้ารับอนุญาต
- บริการสินค้าผ่านท่าหรือเขตคลังสินค้า สำหรับสินค้าที่มีได้นำเข้าเก็บในคลังสินค้าของบริษัท แต่นำผ่านไปยังสถานที่อื่น
- บริการซักรีดผ้าโดยใช้เครื่องซักรีดที่ทันสมัยและเที่ยงตรงขนาด 18 x 3 เมตร 60 ตัน จำนวน 2 เครื่อง
- บริการบรรจุและขนถ่ายสินค้า โดยจัดหาคู่มือ และอุปกรณ์บรรจุและขนถ่ายสินค้าทุกชนิดไว้บริการอย่างพร้อมมูลและเพียงพอ
- บริการจัดการประกันภัยในสินค้าที่นำเข้าเก็บในคลังสินค้าตามความประสงค์ของลูกค้า
- บริการด้านความปลอดภัย โดยมีพนักงานรักษาความปลอดภัยภายในบริเวณคลังสินค้าตลอด 24 ชั่วโมง

บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด

บริการรับฝากสินค้าพืชผลและผลผลิตเกษตรกรรมที่เตรียมส่งไปต่างประเทศ เช่น ข้าวสาร เมล็ดกาแฟ ข้าวโพด น้ำตาล ฯลฯ และรับฝากสินค้าทั่วไปที่ผลิตได้และใช้หมุนเวียนภายในประเทศ เช่น เคมีภัณฑ์และผลผลิตเกษตรกรรมอื่นๆ โดยออกใบประทวนสินค้าและใบรับของคลังสินค้าเป็นหลักฐาน ซึ่งผู้รับฝากสินค้าสามารถนำไปทำ Packing Stock กับธนาคารพาณิชย์ หรือเป็นหลักประกันในการกู้เงินกับสถาบันการเงินอื่นๆ และรับฝากสินค้าที่สั่งเข้ามาจากต่างประเทศ เช่น ปุ๋ยเคมี ข้าวสาลี ส่วนผสมอาหารสัตว์ ฯลฯ รวมทั้งสินค้าที่ทำ Trust Receipt กับธนาคารพาณิชย์ หรือเป็นหลักประกันในการกู้เงินจากสถาบันการเงินอื่นๆ

ปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด มีพื้นที่คลังรับอนุญาตจำนวน 10 หลัง รวมพื้นที่ 15,073 ตารางเมตร

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ใบอนุญาต	เลขที่	ระยะเวลา	หน่วยงาน
ใบอนุญาตประกอบกิจการคลังสินค้า	02-0101-013- 29062560	29 มิถุนายน 2563 ถึง 29 มิถุนายน 2566	กองส่งเสริมและบริหารระบบ ตลาด กรมการค้าภายใน กระทรวงพาณิชย์

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด

Dunkin' Donuts เป็นเครื่องหมายการค้าของกาแฟและเบเกอรี่ที่ได้รับความนิยมจากชาวอเมริกันอย่างต่อเนื่องยาวนานกว่า 60 ปี

บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ถือสิทธิในเครื่องหมายการค้า “Dukin’ Donuts” แต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย ปัจจุบันมีจำนวนสาขาและคิออสทั่วประเทศทั้งสิ้น 419 สาขา (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) การให้บริการมีทั้งให้บริการที่ร้านและนำกลับบ้าน การบริการนำส่งที่บ้านหรือสถานที่ทำงาน รวมถึงการรับจัดชุดสแนคบ็อกซ์สำหรับงานประชุม งานเลี้ยงสังสรรค์ต่างๆ นอกจากนี้ยังให้บริการจัดเลี้ยงนอกสถานที่ตามความต้องการของลูกค้าด้วย

บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด

โอ ปอง แปง (Au Bon Pain) เป็นเครื่องหมายการค้าของร้านอาหารในรูปแบบเบเกอรี่คาเฟ่ที่มีสาขาทั่วโลก นำเสนอความหลากหลายของสินค้าและบริการที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวให้ลูกค้าได้เลือกสรรตามความต้องการ

บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ถือสิทธิในเครื่องหมายการค้า “Au Bon Pain” แต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย ปัจจุบันร้าน โอ ปอง แปง มีสาขาอยู่ทั่วประเทศทั้งสิ้น จำนวน 67 สาขา (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) การให้บริการมีทั้งให้บริการที่ร้านหรือนำกลับบ้าน รวมถึงให้บริการส่งถึงที่บ้านหรือสำนักงานต่างๆ และให้บริการรับจัดอาหารสำหรับงานเลี้ยงตามความต้องการของลูกค้าด้วย

บริษัท โกลเด้น สก๊อป จำกัด

Baskin Robbins เป็นเครื่องหมายการค้าของร้านไอศกรีมแบบเซนสโตรที่มีเครือข่ายใหญ่ที่สุดในโลก (The World’s Largest Chain of Ice Cream Specialty Stores) เริ่มก่อตั้ง เมื่อปี พ.ศ. 2488 ที่ประเทศสหรัฐอเมริกา จากนั้นมีการพัฒนาและขยายตัวอย่างต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน

บริษัท โกลเด้น สก๊อป จำกัด ถือสิทธิในเครื่องหมายการค้า “Baskin Robbins” ในประเทศไทย ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2564 บริษัทได้เปิดตัวแบรนด์ใหม่ “Funky Fries” ซึ่งสินค้าหลักคือ เฟรนช์ฟรายส์ และไก่บอมบ์ เพื่อเพิ่มฐานลูกค้าให้มากขึ้น ปัจจุบันร้านไอศกรีม Baskin Robbins มีจำนวนสาขาในประเทศไทยทั้งสิ้น 10 สาขา และร้านเฟรนช์ฟรายส์ Funky Fries มีจำนวนสาขาในประเทศไทย 18 สาขา (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) โดยทำเลร้านส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในบริเวณเขตศูนย์การค้าและย่านธุรกิจต่างๆ ให้บริการทั้งการบริการที่ร้านและนำกลับบ้าน

บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด

ร้านอาหารภายใต้การบริหารจัดการโดย บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด ได้แก่ ร้านอาหารภายใต้ชื่อ เกรฮาวด์ คาเฟ่ (Greyhound Café)/ ฉะนาเตอร์ฮาวด์ (Another Hound Café) / บ้านฮาวน์ (Bann Hound) เป็นร้านอาหารประเภทบริการเต็มรูปแบบ (Full Service Restaurant) สไตล์แฟชั่นคาเฟ่ เป็นร้านอาหารที่มีเอกลักษณ์ โดยมีการจัดวางรูปแบบเมนูอาหารและการตกแต่งร้านภายใต้คอนเซ็ปต์ที่เป็นเอกลักษณ์ โดยร้านอาหารในเครือเกรฮาวด์ คาเฟ่ มีความมุ่งมั่นในการรักษาคุณภาพและมาตรฐานของรสชาติอาหารและบริการภายในร้าน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ร้าน Greyhound Café มีสาขาทั้งในและต่างประเทศรวมทั้งหมด 41 สาขา ซึ่งประกอบไปด้วยสาขาในประเทศ 26 สาขา (ภายใต้แบรนด์ Greyhound Café / Another-Hound Café / Bann Hound) สาธารณรัฐประชาชนจีน เขตบริหารพิเศษฮ่องกง สิงคโปร์ อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ และอังกฤษ รวมทั้งหมด 15 สาขา

Societe Langonnaise des Vins et Hotelleries SAS (“SLVH”)

SLVH เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มเต็มรูปแบบระดับพรีเมียมภายใต้เครื่องหมายการค้า Le Grand Vefour ซึ่งเป็นร้านอาหารที่ก่อตั้งเมื่อปี ค.ศ. 1784 (พ.ศ. 2327) อายุกว่า 230 ปี โดยปัจจุบัน SLVH มีสาขาจำนวน 1 สาขา ตั้งอยู่ย่าน The Palais Royal’s Gardens ในกรุงปารีส ภายใต้ Mr. Guy Martin ซึ่งเป็นเจ้าของและหัวหน้าเชฟร้าน Le Grand Vefour เป็นร้านอาหารที่จำหน่ายอาหารฝรั่งเศสที่ผสมผสานระหว่างความเรียบหรูใน

ยุคเก่าและความสดใสของแฟชั่นยุคใหม่ ซึ่งสะท้อนในรายการอาหารและของหวานที่หลากหลายในรูปแบบเฉพาะตัว ลูกค้ำเป้าหมายของร้าน Le Grand Vefour เป็นคนทำงาน ผู้บริหาร นักการเมือง และนักท่องเที่ยวที่มีรายได้ระดับสูงที่มีความชื่นชอบในความหรูหรา ศิลปะ และประวัติศาสตร์สไตล์ฝรั่งเศสยุคเก่า นอกจากนี้ร้าน Le Grand Vefour ยังคัดสรรวัตถุดิบและควบคุมคุณภาพและปริมาณของอาหารให้สะท้อนภาพลักษณ์ของลูกค้ำ เป้าหมาย รสชาติของอาหารและความคุ้มค่าของราคา เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้ำ

ตามที่ บมจ. มัด แอนด์ ฮาร์ด มีแผนการดำเนินธุรกิจในการขยายสาขาในต่างประเทศ โดยได้เริ่มเปิดสาขาแรกภายใต้แบรนด์ Le Grand Vefour แล้วจึงได้ดำเนินการขยายสาขาใหม่ร่วมกับ Mr. Guy Martin ในการออกแบบร้านอาหารที่มีบรรยากาศร่วมสมัย มีรูปแบบและรายการอาหารที่ทำมาจากวัตถุดิบที่เรียบง่ายตามฤดูกาล ผลิตภัณฑ์ในท้องถิ่นผสมผสานกับความคิดสร้างสรรค์ของเชฟและมีรสเลิศ ซึ่งได้มีการเปิดดำเนินการแล้วดังนี้

MM FR SAS

ร้าน La Mere Lachaise ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพที่มีนักท่องเที่ยวและคนทำงาน ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้ำเป้าหมายหลักของร้าน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ร้าน La Mere Lachaise อยู่ระหว่างการปรับปรุงรูปแบบร้าน ซึ่งคาดว่าจะสามารถเปิดดำเนินการได้ตั้งแต่ต้นปี 2565

MAISON MM1 SAS

การเปิดสาขาที่สองภายใต้แบรนด์ Pasco ร่วมกับ Mr. Guy Martin ร้าน Pasco ตั้งอยู่ที่ย่าน 74 Boulevard de La Tour-Maubourg 75007, Paris France ในทำเลที่มีศักยภาพสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้ำเป้าหมายหลักของร้าน คือกลุ่มนักท่องเที่ยวและกลุ่มคนทำงาน โดยร้านได้เปิดดำเนินการเมื่อเดือนมกราคม 2563

บริษัท MAISON MM2 SAS

การเปิดสาขาที่สามภายใต้แบรนด์ Augustin ร่วมกับ Mr. Guy Martin ร้าน Bistrot Augustin ตั้งอยู่ในย่าน rue Daguerre เป็นทำเลศักยภาพที่มีนักท่องเที่ยวและคนทำงาน ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้ำเป้าหมายหลักของร้าน โดยร้านได้เปิดดำเนินการเมื่อเดือนมกราคม 2563

บริษัท MAISON MM3 SAS

บริษัท ได้เปิดสาขาภายใต้แบรนด์ A Noste ร่วมกับ Mr. Guy Martin ร้าน A Noste ตั้งอยู่ในย่าน 6 bis Rue du quatre septembre 75002 Paris France เป็นทำเลแหล่งท่องเที่ยวที่มีศักยภาพ ซึ่งกลุ่มลูกค้ำเป้าหมายหลักของร้าน คือนักท่องเที่ยวและคนทำงาน โดยร้านได้เปิดดำเนินการเมื่อเดือนกรกฎาคม 2563

ร้านอาหาร M-Kitchen

บริษัท มัด แอนด์ ฮาร์ด จำกัด (มหาชน) นอกจากจะลงทุนในบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มแล้ว ยังเล็งเห็นโอกาสในการเติบโตในธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มแบบบริการเต็มรูปแบบภายใต้แบรนด์ของตัวเองในกลุ่มลูกค้ำเป้าหมายที่แตกต่างจากกลุ่มลูกค้ำของเกอร์ฮาร์ด คาเฟ่

บมจ. มัด แอนด์ ฮาร์ด เริ่มดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มสำหรับโรงพยาบาลในรูปแบบศูนย์อาหาร (Cafeteria) ภายใต้ชื่อร้านอาหาร M-Kitchen หรือ คริวเอ็ม (“คริวเอ็ม”) ซึ่งเป็นธุรกิจศูนย์อาหารในโรงพยาบาล (Cafeteria) และธุรกิจบริการอาหารสำหรับผู้ป่วยใน (IPD Food Services) และดำเนินธุรกิจโดยบริษัท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีการดำเนินธุรกิจดังกล่าวเพียงสาขาเดียวที่โรงพยาบาลรามคำแหง อย่างไรก็ตาม บมจ. มัด แอนด์ ฮาร์ด มีแผนที่จะขยายธุรกิจบริการศูนย์อาหารในสถานที่ต่างๆ ไม่จำกัดเพียงแต่โรงพยาบาลเท่านั้น

ธุรกิจไลฟ์สไตล์

บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจเสื้อผ้าแฟชั่นสำเร็จรูป เครื่องประดับ และสินค้าไลฟ์สไตล์ ภายใต้แบรนด์ “Greyhound” มีลูกค้านับระดับกลางบน แบรนด์ที่ได้รับความนิยมภายใต้ Greyhound ได้แก่ Greyhound Original เป็นแบรนด์แรกในการดำเนินธุรกิจไลฟ์สไตล์ของ Greyhound โดยเน้นการจำหน่ายเสื้อผ้าและเครื่องประดับที่มีจุดเด่นที่เป็นเอกลักษณ์ โดยมีแนวเสื้อผ้าแบบมินิมอล (Minimal) หรือเป็นเสื้อผ้าสไตล์เรียบง่ายแต่แฝงไปด้วยลูกเล่น แบบกราฟฟิคสกรีน เทคนิคการตัดเย็บพิเศษ ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Basic with a twist” มีสินค้าหลัก คือ เสื้อเชิ้ต เสื้อยืด กางเกง สูท กระโปรง รองเท้า

Smileyhound เป็นแบรนด์เสื้อผ้าลำลอง (Casual Wear) ที่มีการตัดเย็บและการออกแบบภายใต้คอนเซ็ปต์ “Basic Casualwear with Smileyhound Icon for Everyone” ซึ่งมีสไตล์สนุกสนาน มีสินค้าหลัก คือ เสื้อเชิ้ต เสื้อยืด กางเกง รองเท้า กระเป๋า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 Greyhound มีช่องทางหลักในการจำหน่ายสินค้าในประเทศผ่านร้านของตัวเองในห้างสรรพสินค้าชั้นนำจำนวน 15 สาขา ซึ่งทั้งหมดอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยมีการแตกแบรนด์ตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและสไตล์ที่แตกต่างกันไป ซึ่งเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ที่ Greyhound ใช้ในการขยายโอกาสทางธุรกิจไลฟ์สไตล์ให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายต่างๆ ได้มากขึ้น

นอกจากนี้ยังมีร้าน Greyhound Coffee จำนวน 1 สาขา เป็นร้านอาหารและเครื่องดื่มประเภทกาแฟ

ธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยซึ่งดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 ปัจจุบันบริหารกองทรัสต์อยู่ 1 กอง คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (SSTRT) โดย บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายได้ที่ได้รับเป็นประจำทุกปี และยังคงจะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามมูลค่าทรัพย์สินอีกด้วย

2.5. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

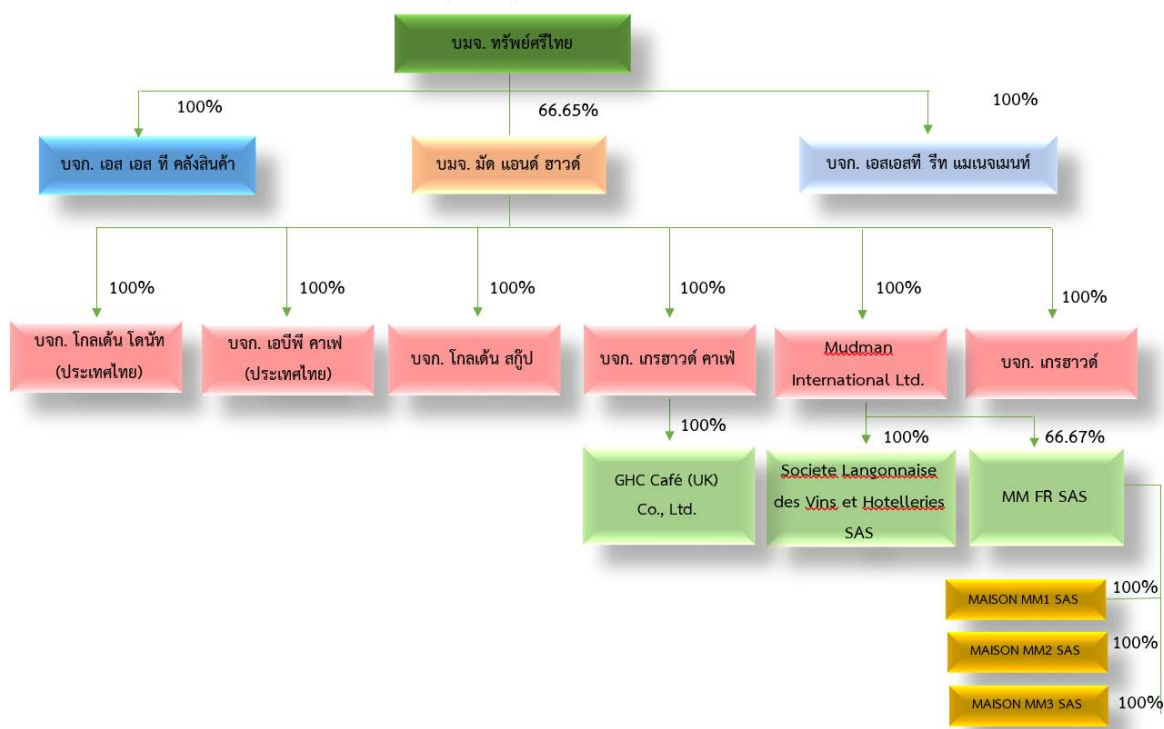
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 526,456,550.00 บาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีธุรกิจหลักแบ่งออกเป็น 4 ธุรกิจ คือ ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ธุรกิจไลฟ์สไตล์ และธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดจำแนกตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการลงทุน	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
1. ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ			
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	526,456,550	บริษัทแม่	มีคลังสินค้า 2 แห่ง ตั้งอยู่ที่ 1) ซอย สุขสวัสดิ์ 49 อ. พระประแดง จ.สมุทรปราการ ติดแม่น้ำเจ้าพระยา และมีท่าเทียบเรือเดินทะเล 2 ท่า

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการลงทุน	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
			<p>2) ขอยุทธศาสตร์ 76 อ. พระประแดง จ.สมุทรปราการ</p> <p>ดำเนินธุรกิจดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริการคลังสินค้าให้เช่า บริการขนถ่ายสินค้า บริการท่าเทียบเรือ รับบริหารจัดการสต็อกสินค้า (ดำเนินการให้บริษัทย่อย บจ. เอส เอส ที คลังสินค้า) - บริการรับฝากเอกสาร เก็บเอกสาร บรรจุกล่อง/แพ้ม มีระบบการจัดเก็บเอกสารอัตโนมัติ AS/RS (AUTOMATED STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEMS) ระบบ BARCODE และ COMPUTER เพื่อใช้ในการจัดเก็บ บริการจัดเก็บสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือสินค้าที่มีความจำเป็นต้องเก็บในห้องควบคุมอุณหภูมิและความชื้น
บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด	5,000,000	ถือหุ้นร้อยละ 99.97	ดำเนินธุรกิจคลังสินค้านำใบอนุญาตให้บริการรับฝากสินค้าพืชผลและผลผลิตเกษตรกรรมที่เตรียมส่งไปต่างประเทศ เช่น ข้าวสาลี แป้งมันสำปะหลัง เมล็ดธัญพืช ฯลฯ และรับฝากสินค้าทั่วไปที่ผลิตได้และใช้หมุนเวียนภายในประเทศ เช่น เคมีภัณฑ์และผลผลิตเกษตรกรรมอื่นๆ โดยออกไปประทวนสินค้าและใบรับของคลังสินค้าเป็นหลักฐาน
2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม			
บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน) (MUD)	1,053,386,750	ถือหุ้นร้อยละ 66.65	<ul style="list-style-type: none"> - ดำเนินธุรกิจในลักษณะ Holding Company - เป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100 ในบริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท โกลเดิน โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท โกลเดิน สตู๊ป จำกัด และถือหุ้นสามัญและหุ้นบริวารร้อยละ 100 ในบริษัท เกรฮาร์ด จำกัด และ บริษัท เกรฮาร์ด คาเฟ่ จำกัด
บริษัท โกลเดิน โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด	300,000,000	ถือหุ้นผ่าน MUD ร้อยละ 66.65	ผลิตและจำหน่ายโดนัทและเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ ดังกิ้น โดนัท "Dunkin' Donuts"
บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด	40,000,000	ถือหุ้นผ่าน MUD ร้อยละ 66.65	ผลิตและจำหน่ายเบเกอรี่และเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ โอ ปอง แปง "Au Bon Pain"
บริษัท โกลเดิน สตู๊ป จำกัด	125,000,000	ถือหุ้นผ่าน MUD ร้อยละ 66.65	นำเข้าและจำหน่ายไอศกรีม ภายใต้แบรนด์ "Baskin Robbin" รวมทั้งผลิตและจำหน่ายเฟรนช์ฟรายส์ และไก่บอมบ์ ภายใต้ แบรนด์ ฟังก์กี้ ฟรายส์ "Funky Fries"

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการลงทุน	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด	10,784,300	ถือหุ้นผ่าน MUD ร้อยละ 66.65	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบบริการ เต็มรูปแบบภายใต้แบรนด์ที่สำคัญ เช่น เกรฮาวด์ คา เฟ่ (Greyhound Café), อะนาเตอร์ฮาวด์ (Another Hound Café) /บ้านฮาวน์ (Bann Hound) เป็นต้น
GHC Café (UK) Company Limited	200,000 ปอนด์ สเตอร์ลิง	ถือหุ้นผ่าน เกรฮาวด์ คาเฟ่ ร้อย ละ 64.27	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบบริการ เต็มรูปแบบภายใต้คอนเซ็ปต์ (Concept) ของ GHC “Basic with a Creative Twist” โดยทำการตลาดที่ ต่างประเทศ
Mudman International Limited	30,000.- USD ประมาณ 1,000,000 บาท	ถือหุ้นผ่าน MUD ร้อยละ 66.65	ลงทุนในต่างประเทศโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
Societe Langonnaise des Vins et Hotelleries SAS	452,768 ยูโร	บริษัทย่อยทางอ้อม ผ่านการถือหุ้น MM Inter	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบบริการ เต็มรูปแบบระดับพรีเมียมภายใต้ แบรนด์ Le Grand Vefour
MM FR SAS	24,000 ยูโร	บริษัทย่อยทางอ้อม ผ่านการถือหุ้น MM Inter	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบสบายๆ โดยลูกค้าสามารถเข้ารับบริการได้ทั้งวัน (Brasserie) ภายใต้ แบรนด์ Le Mere Lachaise
MAISON MM1 SAS	223,806 ยูโร	บริษัทย่อยทางอ้อม ผ่านการถือหุ้น MM Inter	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบสบายๆ โดยลูกค้าสามารถเข้ารับบริการได้ทั้งวัน (Brasserie) ภายใต้ แบรนด์ PASCO
MAISON MM2 SAS	34,769 ยูโร	บริษัทย่อยทางอ้อม ผ่านการถือหุ้น MM Inter	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบสบายๆ โดยลูกค้าสามารถเข้ารับบริการได้ทั้งวัน (Brasserie) ภายใต้ แบรนด์ AUGUSTIN
MAISON MM3 SAS	180,452 ยูโร	บริษัทย่อยทางอ้อม ผ่านการถือหุ้น MM Inter	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบสบายๆ โดยลูกค้าสามารถเข้ารับบริการได้ทั้งวัน (Brasserie) ภายใต้ แบรนด์ A NOSTE
3. ธุรกิจไลฟ์สไตล์			
บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด	96,990,000	ถือหุ้นผ่าน MUD ร้อยละ 66.65	ผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าแฟชั่น เครื่องประดับ และ สินค้าไลฟ์สไตล์ภายใต้แบรนด์ที่สำคัญ เช่น เกร ฮาวด์ ออริจินอล (Greyhound Original), สไมล์ ฮาวด์ (Smileyhound) เป็นต้น
4. ธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์			
บริษัท เอสเอสที ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด	10,000,000	ถือหุ้นร้อยละ 99.99	ประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)



ที่มา: SST

2.6. โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

กลุ่มบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ถือหุ้นร้อยละ ณ 31 ธ.ค. 64	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564		ไตรมาส 1 ปี 2565	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กลุ่ม บมจ.ทรัพย์ศรีไทย	คลังเอกสาร คลังสินค้าและท่าเทียบเรือ	100	396.00	11.23	394.00	14.43	376.00	13.84	96.00	12.00
	บริหาร กองทรัสต์	100	4.00	0.11	6.00	0.22	6.00	0.22	-	0.00
กลุ่ม บมจ. มัด แอนด์ ฮาวด์ (เดิมชื่อ บมจ.มัดแมน)	อาหารและเครื่องดื่ม	66	2,768.00	78.50	2,017.00	73.88	2,006.00	73.86	621.00	77.63
	ไลฟ์สไตล์	66	145.00	4.11	149.00	5.46	164.00	6.04	57.00	7.13
รายได้อื่น			213.00	6.04	164.00	6.01	164.00	6.04	26.00	3.25
รวมรายได้			3,526.00	100.00	2,730.00	100.00	2,716.00	100.00	800.00	100.00

3. ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท

3.1 ผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 ลำดับแรกของบริษัทฯ ณ วันปิดสมุดทะเบียนหุ้น เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2565

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	นาย ศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	96,608,726	18.35
2	นาย ทวีฉัตร จุฬางกูร	59,860,332	11.37
3	นายศุภชัย สุขะนินทร์	55,357,008	10.52
4	นางอินทิรา สุขะนินทร์	54,865,902	10.42
5	นางสาวดวงแข ชินธรรมมิตร	29,708,019	5.64
6	นางสาวดวงดาว ชินธรรมมิตร	29,130,665	5.53
7	นายจำรูญ ชินธรรมมิตร	25,621,748	4.87
8	นายสมชาย ชินธรรมมิตร	19,224,450	3.65
9	นางกมล ปัจฉิมสวัสดิ์	16,206,278	3.08
10	นางหทัยรัตน์ จุฬางกูร	15,736,695	2.99
	รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 ลำดับแรก	402,319,823	76.42
	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	124,136,727	23.58
	รวม	526,456,550	100.00

ที่มา: www.set.or.th

3.2 คณะกรรมการบริษัท SST

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 12 เมษายน 2565

ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง
1	นาย สุรพงษ์ ไพสิฐพัฒนพงษ์	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ ตรวจสอบ
2	นาย ศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	รองประธานกรรมการ / กรรมการผู้จัดการ / ประธาน กรรมการบริหาร
3	นางอินทิรา สุขะนินทร์	กรรมการ
4	น.ส. ดวงดาว ชินธรรมมิตร	กรรมการ
5	น.ส. ดวงแข ชินธรรมมิตร	กรรมการ
6	นายสมยศ สุธีรพรชัย	กรรมการ
7	นายกฤตินาถ อิศรางกูร ณ อยุธยา	กรรมการ
8	นายทศพร ชิมตระการ	กรรมการตรวจ / กรรมการอิสระ
9	นาย วิสุทธิ์ กนกศิขริน	กรรมการตรวจ / กรรมการอิสระ

ที่มา: www.set.or.th

4. **สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน**

4.1 **งบแสดงฐานะการเงิน**

รายการ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	176.11	263.37	321.08	234.01
เงินลงทุนชั่วคราว	8.23	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	202.55	186.02	163.30	166.86
สินค้าคงเหลือ	171.95	150.21	177.74	194.41
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	29.81	39.18	38.16
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	22.22	37.37	35.81	62.55
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	581.07	666.78	737.11	695.99
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	1.27	1.28	23.78	23.78
เงินลงทุนเพื่อขาย	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	278.44	289.27	289.71	287.51
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	377.53	333.65	333.65	333.65
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,080.66	1,050.49	1,126.38	1,188.84
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	-	1,759.71	1,626.02	1,580.50
ค่าความนิยม	2,139.88	1,939.88	1,939.88	1,939.88
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	918.02	741.21	723.90	716.56
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	204.44	181.26	184.13	196.88
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,000.23	6,296.75	6,247.45	6,267.62
รวมสินทรัพย์	5,581.30	6,963.53	6,984.56	6,963.60
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สิน				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	77.11	175.40	233.35	272.67
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	449.32	391.04	452.52	481.30
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	59.47	289.24	311.24	335.80
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17.16	384.08	349.85	329.49
ส่วนของหนี้กู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	599.04	726.06	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	12.12	1.61	2.11	5.43
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	31.27	41.94	39.64	30.63
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,245.48	2,009.36	1,388.72	1,455.32

รายการ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	136.25	292.78	601.44	585.54
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,240.99	1,179.65	1,141.55
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16.36	-	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	498.30	214.91	760.08	761.01
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	297.44	281.07	268.35	265.65
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	53.27	35.35	31.38	31.35
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	49.76	46.34	47.33	47.91
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	40.31	30.40	28.27	21.24
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,091.69	2,141.85	2,916.49	2,854.26
รวมหนี้สิน	2,337.17	4,151.21	4,305.21	4,309.58
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	759.68	808.30	835.04	835.04
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	455.81	501.39	526.46	526.46
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	337.77	337.77	337.77	337.77
ส่วนเกินทุนหุ้นซื้อคืน	37.01	37.01	37.01	37.01
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	689.36	687.73	665.88	692.42
กำไรสะสม	-	-	-	-
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	49.82	52.76	54.20	54.20
ยังไม่ได้จัดสรร	508.40	184.70	122.36	114.55
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	205.64	234.10	225.66	230.09
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,283.81	2,035.46	1,969.34	1,992.50
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	960.32	776.86	710.01	661.52
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,244.14	2,812.32	2,679.35	2,654.02
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,581.30	6,963.53	6,984.56	6,963.60

ที่มา:งบการเงินรวม SST

4.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้				
รายได้จากการขาย	2,913.14	2,164.97	2,169.51	678.44
รายได้จากการให้บริการ	399.12	401.52	382.24	95.77
รายได้เงินปันผลรับ	9.42	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	36.43	-	-	-
รายได้อื่น	166.86	163.90	163.81	25.59
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	3,524.97	2,730.38	2,715.56	799.80
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย	1,199.02	871.93	848.65	281.55
ต้นทุนการให้บริการ	286.67	252.25	240.14	57.55
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	1,504.00	1,247.13	1,181.80	344.05
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	409.27	421.74	365.53	100.52
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	200.00	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	43.88	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	3,398.97	3,036.93	2,636.13	783.67
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	126.00	(306.55)	79.43	16.13
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(55.45)	18.96	19.52	5.22
รายได้ทางการเงิน	(70.52)	(180.33)	(172.86)	(43.19)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	0.03	(467.92)	(73.92)	(21.84)
ภาษีเงินได้	(7.44)	22.04	(3.27)	(3.46)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(7.41)	(445.88)	(77.18)	(25.30)

ที่มา: งบการเงินรวม SST

4.3 งบกระแสเงินสด

รายการ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	271.06	538.23	601.88	66.15
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(180.99)	(285.87)	(262.93)	(70.54)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(144.38)	(160.23)	(258.15)	(91.81)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	1.65	(4.87)	(23.10)	9.13
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(52.65)	87.26	57.71	(87.07)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	228.76	176.11	263.37	321.08
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	176.11	263.37	321.08	234.01

ที่มา: งบการเงินรวม SST

4.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน		งบการเงินของบริษัทฯ			
		ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	Q1/2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.47	0.33	0.53	0.48
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	20.03	27.25	24.64	76.76
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.72	1.48	1.61	1.62
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ *	เท่า	0.38	0.51	0.59	0.65
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)	เท่า	0.43	1.18	1.28	1.29
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)**	เท่า	4.34	3.74	7.20	6.49
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) ***	เท่า	0.40	0.21	0.74	0.17
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	เท่า	4.67	9.84	5.16	21.91
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	ร้อยละ	53.63	47.38	26.03	27.38
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	ร้อยละ	21.82	22.79	33.36	34.85
อัตราส่วนตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	ร้อยละ	78.18	28.31	22.12	22.21
อัตราส่วนหนี้สินอื่นๆ ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	ร้อยละ	0.00	48.90	44.52	42.94

ที่มา: รายงานประจำปี SST และ SST

หมายเหตุ:

* อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ โดยผู้ถือหุ้นผู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในอัตราไม่เกิน 3:1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีในทุกไตรมาส โดยคำนวณจากงบการเงินรวม ทั้งนี้ คำนวณจาก (หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึง หนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า และ/หรือหนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่าเงินสดและ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้นและ/หรือ เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า/ ส่วนของผู้ถือหุ้น

** อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย คำนวณจาก กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย

*** อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน คำนวณจาก กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)

5. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

งบกำไรขาดทุน

รายได้

ปี 2562

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการรวม 3,524.97 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.56 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้จากการขายและให้บริการรวม 3,655.21 ล้านบาท โดยแยกพิจารณาตามกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

โครงสร้างรายได้	ปี 2562
รายได้จากการขายและบริการ	3,525
- คลังสินค้าและท่าเทียบเรือ	400
- อาหารและเครื่องดื่ม	2,768
- เสื้อผ้าสำเร็จรูป	145
รายได้อื่นๆ	212

รายได้จากการให้บริการ (ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ) มีรายได้จากการให้บริการ 400 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2 จากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการให้บริการ 394 ล้านบาท เนื่องมาจากปริมาณสินค้าและเอกสารที่รับฝากมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น รวมถึงมีการปรับราคาค่าบริการสำหรับลูกค้าบางส่วน

รายได้จากการขาย (ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจไลฟ์สไตล์) มีรายได้จากการขาย 2,913 ล้านบาท ลดลง 169 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 5 จากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการขาย 3,082 ล้านบาท ทั้งนี้ ปี 2562 และ 2561 ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มมีรายได้จากการขาย 2,768 ล้านบาท และ 2,935 ล้านบาท ตามลำดับ และ ธุรกิจไลฟ์สไตล์มีรายได้จากการขาย 145 ล้านบาท และ 147 ล้านบาท ตามลำดับ ยอดขายที่ลดลงนี้ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว การแข่งขันที่สูงขึ้นจากผู้ค้ารายใหม่ๆ จำนวนมาก รวมถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมอย่างรวดเร็ว

ปี 2563

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการรวมจำนวน 2,730.38 ล้านบาท ลดลง 794.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.54 จากงวดปี 2562 ซึ่งมีรายได้จากการขายและให้บริการรวมจำนวน 3,524.97 ล้านบาท โดยแยกพิจารณาตามกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

- รายได้จากการขาย (ธุรกิจอาหาร, เครื่องดื่ม และ เสื้อผ้าสำเร็จรูป) บริษัทมีรายได้จากการขาย 2,165 ล้านบาท ลดลง 748 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 26 จากปี 2562 ที่มีรายได้จากการขาย 2,913 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มของบริษัทย่อกลงทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งเป็นผลกระทบจากมาตรการล็อกดาวน์ รวมทั้งการปรับเวลาเปิดปิดร้านอาหารและห้ามการรับประทานอาหารในร้าน มาตรการปิดห้างสรรพสินค้า เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019
- รายได้จากการให้บริการ (ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ) บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ 402 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 จากปี 2562 ที่มีรายได้จากการให้บริการ 399 ล้านบาท เนื่องมาจากปริมาณสินค้าและเอกสารที่รับฝากมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น รวมถึงมีการปรับราคาค่าบริการสำหรับลูกค้าบางส่วน

- รายได้อื่นๆ บริษัทมีรายได้อื่นๆ 164 ล้านบาท ลดลง 49 ล้านบาท หรือร้อยละ 23 จากปี 2562 ที่มีรายได้อื่นๆ จำนวน 213 ล้านบาท เนื่องจากปี 2562 บริษัทมีกำไรจากการขายเงินลงทุนจำนวน 36 ล้านบาท และมีเงินปันผลรับจำนวน 9 ล้านบาท

ปี 2564

ในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการรวมจำนวน 2,715.56 ล้านบาท ลดลง 14.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.54 จากปีก่อน ซึ่งมีรายได้จากการขายและให้บริการรวมจำนวน 2,730.38 ล้านบาท โดยแยกพิจารณาตามกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

โครงสร้างรายได้	ปี 2564	ปี 2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
รายได้จากการขายและบริการ	2,552	2,566	(14)
- คลังสินค้าและท่าเทียบเรือ	382	400	(18)
- อาหารและเครื่องดื่ม	2,006	2,017	(11)
- เสื้อผ้าสำเร็จรูป	164	149	15
รายได้อื่นๆ	164	164	-

- รายได้จากการให้บริการ (ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ) บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ 382 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 18 ล้านบาท หรือร้อยละ 5 ที่มีรายได้จากการให้บริการ 400 ล้านบาท เนื่องจากรัฐบาลมีการประกาศมาตรการปิดพื้นที่สีแดงและ จำกัดเวลาการขนส่ง ส่งผลให้ปริมาณสินค้าที่เคลื่อนย้ายและธุรกรรมด้านเอกสารลดลง
- รายได้จากการขาย (ธุรกิจอาหาร, เครื่องดื่ม) บริษัทมีรายได้จากการขาย 2,006 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 11 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 ที่มีรายได้จากการขาย 2,017 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มของบริษัททยอยลดลงทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งเป็นผลกระทบจากมาตรการล็อกดาวน์ เช่น การสั่งให้มีการปิดสถานประกอบการหรือลดเวลาการประกอบกิจการเป็นการชั่วคราว เป็นต้น ทำให้กลุ่มบริษัทไม่สามารถขายสินค้าและให้บริการแก่ลูกค้าได้เหมือนปกติ โดยกลุ่มบริษัทสามารถกลับมาดำเนินธุรกิจได้ตามปกติตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 สำหรับร้านอาหารในต่างประเทศต้องทำการปิดชั่วคราวตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 และเริ่มเปิดให้บริการในเดือนพฤษภาคม 2564
- รายได้จากการขาย (ธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป) บริษัทมีรายได้จากการขาย 164 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 15 ล้านบาท หรือร้อยละ 10 ที่มีรายได้จากการขาย 149 ล้านบาท จากการเพิ่มยอดขายทาง online
- รายได้อื่นๆ บริษัทมีรายได้อื่นๆจำนวน 164 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนที่มีรายได้อื่นๆ จำนวน 164 ล้านบาท

Q1/ 2565

ในงวด 3 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายและให้บริการรวมจำนวน 799.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 176.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.26 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้จากการขายและให้บริการรวมจำนวน 623.59 ล้านบาท โดยแยกพิจารณาตามกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

- รายได้จากบริการให้บริการ (ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ) บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ 95.77 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 1.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.09 ที่มีรายได้จากการให้บริการ 96.83 ล้านบาท
- รายได้จากการขาย (ธุรกิจอาหาร, เครื่องดื่ม) บริษัทมีรายได้จากการขาย 621 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 180 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41 ที่มีรายได้จากการขาย 441 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ลดลง
- รายได้จากการขาย (ธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป) บริษัทมีรายได้จากการขาย 57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46 ที่มีรายได้จากการขาย 39 ล้านบาท จากการเพิ่มยอดขายทาง online
- รายได้อื่นๆ บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 25.59 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า 46.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.24 ที่มีรายได้อื่น 46.73 ล้านบาท ส่วนใหญ่ลดลงจากรายได้จากการขายบัตรสมาชิก, รายได้จากการรับจ้างออกแบบของเกอร์ฮาร์ด แฟชั่น และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ปี 2562

ในปี 2562 บริษัท มีต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวม 1,485.70 ล้านบาท เทียบกับปี 2561 ซึ่งมีต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวม 1,540.891 ล้านบาท ลดลง 55.20 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.58 ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการลดลงเนื่องมาจากรายได้จากการขายสินค้าและบริการที่ลดลง ทั้งนี้สัดส่วนต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวมต่อรายได้ รวมในปี 2562 และปี 2561 ใกล้เคียงของเดิมร้อยละ 42.15 และร้อยละ 42.16 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารปี 2562 ของบริษัทจำนวน 1,913.27 ล้านบาท ลดลง 95.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.76 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 2,008.81 ล้านบาท ทั้งนี้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมในปี 2562 และปี 2561 ลดลงเล็กน้อย เท่ากับร้อยละ 54.27 และร้อยละ 54.97 ตามลำดับ

ปี 2563

ในปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวม 1,124.18 ล้านบาท เทียบกับปี 2562 ซึ่งมีต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวม 1,485.70 ล้านบาท ลดลง 361.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.33 ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการลดลงเนื่องมาจากรายได้จากการขายสินค้าและบริการที่ลดลง ทั้งนี้สัดส่วนต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวมต่อรายได้รวมในปี 2563 และปี 2562 ลดลงเล็กน้อย เท่ากับร้อยละ 41.17 และร้อยละ 42.15 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารปี 2563 ของบริษัท จำนวน 1,668.88 ล้านบาท ลดลง 244.39 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.77 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 1,913.27 ล้านบาท ทั้งนี้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมในปี 2563 และปี 2562 เท่ากับร้อยละ 61.14 และร้อยละ 54.27 ตามลำดับ

สำหรับปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มอีก 2 รายการ คือ ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 200 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการด้อยค่าของเงินลงทุนในธุรกิจอาหารโดยเฉพาะที่ฝรั่งเศส และขาดทุนจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 44 ล้านบาท จากการประกาศใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แทนภาษีโรงเรือนในปี 2563

ปี 2564

ในปี 2564 บริษัทมีต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวม มีจำนวน 1,088.79 ล้านบาท ลดลง 35.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.15 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายสินค้าและบริการที่ลดลง ทั้งนี้สัดส่วนต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวมต่อรายได้จากการขายและบริการในปี 2564 และปี 2563 ยังอยู่ที่ร้อยละ 40.09 และร้อยละ 41.17 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2564 มีจำนวน 1,547.34 ล้านบาท โดยลดลง 121.54 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.28 ทั้งนี้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมในปี 2564 และปี 2563 เท่ากับร้อยละ 56.98 และร้อยละ 61.12 โดยในปี 2564 บริษัทมีการปรับปรุงโครงสร้างการบริหารและพยายามควบคุมค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

Q1/ 2565

ในงวด 3 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทมีต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวม มีจำนวน 339.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 85.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.55 เนื่องจากรายได้ที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในงวด 3 เดือนแรกของปี 2565 มีจำนวน 444.57 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 81.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.32 ทั้งนี้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมในงวด 3 เดือนแรกของปี 2565 เท่ากับร้อยละ 22.32

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2562

SST มีต้นทุนทางการเงิน 70.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.10 จากปีก่อน ซึ่งใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

ปี 2563

บริษัท มีต้นทุนทางการเงิน 180.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 155.70 จากปี 2562 อันเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 386 ล้านบาท หุ้นกู้ลดลง 157 ล้านบาท

ปี 2564

บริษัท มีต้นทุนทางการเงิน 172.86 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.14 จากปี 2563

Q1/ 2565

บริษัท มีต้นทุนทางการเงิน 43.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.74 จากงวดเดียวกันของปี 2564

กำไรสุทธิ

ปี 2562

ในปี 2562 บริษัท มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 7.41 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลง 47.84 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 118.33 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีผลกำไรสุทธิ 40.43 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องมาจากปี 2562 บริษัทมีรายได้รวมลดลง 130.24 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ลดลง 66.00 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมลดลง 150.73 ล้านบาท

ปี 2563

ในปี 2563 บริษัท มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปีจำนวน 445.88 ล้านบาท ขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 438.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5,916.64 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีผลขาดทุนสุทธิ 7.41 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องมาจากงวดปี 2563 บริษัทมีรายได้รวมลดลง 794.59 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มของบริษัทที่ย่อยลดลงทั้งใน

ประเทศและต่างประเทศ ซึ่งเป็นผลกระทบจากมาตรการล็อกดาวน์ตั้งแต่ช่วงปลายเดือนมีนาคม 2563 จนถึงช่วงเดือน พฤษภาคม 2563 รวมทั้งการปรับเวลาเปิดปิดร้านอาหารและห้ามการรับประทานในร้านเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของ โรคไวรัสโคโรนา 2019 ประกอบกับในปี 2563 บริษัทมีการตั้งสำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 200 ล้านบาท ส่วน ใหญ่จากการด้อยค่าของเงินลงทุนในธุรกิจอาหารโดยเฉพาะที่ฝรั่งเศส และขาดทุนจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุน จำนวน 44 ล้านบาท จากการประกาศใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนภาษีโรงเรือน ในปี 2563

ปี 2564

ในปี 2564 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 77.18 ล้านบาท โดยในปี 2564 บริษัทมีขาดทุนสุทธิลดลง 368.69 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 82.69 เมื่อเทียบกับปี 2563 สาเหตุหลักเนื่องมาจากบริษัทสามารถบริหารต้นทุนและ ค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้รวม ซึ่งจะเห็นได้ว่าในปี 2564 บริษัทมีกำไรจากการกิจกรรม ดำเนินงานจำนวน 79 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีที่แล้วมีผลขาดทุนจากการกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน (307) ล้านบาท รวมทั้งในปี 2563 บริษัทมีการตั้งสำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 200 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการด้อยค่าของเงิน ลงทุนในธุรกิจอาหารโดยเฉพาะที่ฝรั่งเศส และ ขาดทุนจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 44 ล้าน บาท จากการประกาศใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนภาษีโรงเรือน

นอกจากที่กล่าวข้างต้น สาเหตุที่บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ อีกส่วนหนึ่งเกิดจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เป็น non-cash item จากการรวมธุรกิจ ซึ่งต้องมีการทยอยตัดจำหน่าย และค่าเสื่อมราคาเป็นจำนวนมาก ซึ่งหากบวกกลับด้วยรายการ ดังกล่าวจะเห็นว่า EBITDA ของบริษัทในงวดดังกล่าวมียอดสุทธิเป็นบวก โดยในงวดปี 2564 ปี 2563 และปี 2562 บริษัท มีจำนวน 666 ล้านบาท 338 ล้านบาท และ 301 ล้านบาท ตามลำดับ

Q1/2565

ในงวด 3 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 25.30 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 3.97 ล้านบาท คิด เป็นร้อยละ 7.64 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 ซึ่งมีผลขาดทุน 27.39 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องมาจาก บริษัทมี รายได้รวมที่เพิ่มขึ้น

▪ สินทรัพย์

ปี 2562

สินทรัพย์รวม จำนวน 5,581.30 ล้านบาท ลดลง 125.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.20 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์ รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีจำนวน 5,706.79 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของการเพิ่มขึ้นและลดลงที่มีสาระสำคัญ ดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 52.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.02
- เงินลงทุนเพื่อขาย ลดลง 75.03 ล้านบาท จากการเปลี่ยนประเภทเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม
- เงินลงทุนในบริษัทร่วม เพิ่มขึ้น 52.90 ล้านบาท จากการเปลี่ยนประเภทของเงินลงทุนเพื่อขาย
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ลดลง 36.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.28 จากการตัดค่าเสื่อมราคาของ อุปกรณ์และส่วนปรับปรุงอาคารสำหรับปี
- สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ลดลง 17.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.85 เนื่องจากการตัดจำหน่ายค่าแฟรนไชส์ สำหรับปี

ปี 2563

สินทรัพย์รวม จำนวน 6,963.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,382.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.77 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีจำนวน 5,581.30 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของการเพิ่มขึ้นและลดลงที่มีสาระสำคัญดังนี้

- สินทรัพย์สิทธิการเช่า เพิ่มขึ้น 1,759.71 ล้านบาท จากการเข้ามาตราฐานบัญชีใหม่ IFRS16 เรื่องสัญญาเช่า
- ค่าความนิยมลดลง 200.00 ล้านบาท จากการตั้งค่างานความนิยมของธุรกิจอาหารโดยเฉพาะในฝรั่งเศส
- สินทรัพย์ไม่มีตัวตนลดลง 176.80 ล้านบาท จากการเปลี่ยนประเภทของสิทธิการเช่าไปเป็นสินทรัพย์สิทธิการเช่า
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 87.26 ล้านบาท
- เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น-เงินมัดจำลดลง 47 ล้านบาท
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 43.88 ล้านบาท จากการปรับมูลค่าลดลงของผู้ประเมินอิสระ เนื่องจากการใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนภาษีโรงเรือน

ปี 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,984.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.30 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2563 ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 57.71 ล้านบาท เนื่องจากในช่วงปลายปี 2564 บริษัททยอยมีการสำรองเงินไว้สำหรับหมุนเวียนในช่วงเทศกาลปีใหม่ (รัฐมีการประกาศคลายล็อกในหลายๆธุรกิจในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564) จึงส่งผลให้เงินสดเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก
- ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์เพิ่มขึ้น 75.89 ล้านบาท จากการเร่งขยายสาขาของบริษัทย่อย
- สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 27.53 ล้านบาท จากการสต็อกวัตถุดิบเพื่อขายในช่วงปีใหม่ และ
- เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น 22.50 ล้านบาท จากเงื่อนไขการกู้เงินระยะยาว

ในขณะที่รายการลูกหนี้การค้าลดลง 22.73 ล้านบาท จากการเร่งรัดติดตามการชำระเงิน รายการสินทรัพย์สิทธิการเช่าลดลง 133.69 ล้านบาท จากการปิดสาขาไม่ทำกำไรและเจรจาเช่า และรายการสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นลดลง 17.31 ล้านบาท เนื่องจากการตัดจำหน่ายค่าแฟรนไชส์สำหรับงวด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,963.60 ล้านบาท ลดลง 20.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.30 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2564 ส่วนใหญ่เนื่องจาก

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 27.12 ล้านบาท
- ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์เพิ่มขึ้น 62.46 ล้านบาท จากการเร่งขยายสาขาของบริษัทย่อย
- สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 16.67 ล้านบาท และ

▪ หนี้สิน

ปี 2562

หนี้สินรวม จำนวน 2,337.17 ล้านบาท ลดลง 79.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.28 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีจำนวน 2,416.38 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของการเพิ่มขึ้นและลดลงที่มีสาระสำคัญดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 42.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.74 จากการเร่งเก็บเงินจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เพื่อนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ระยะสั้น
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยลดลง 47.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.50 จากค่าเช่ากองทุน SSTPF ค้างจ่ายที่จ่ายในเดือน ธ.ค. 62 เนื่องจากเลิกกองทุน แทนที่จะจ่ายตามปกติในเดือน ม.ค. 63
- ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น 17.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46 จากการสำรองผลประโยชน์ของพนักงาน (เงินชดเชย) เพิ่มขึ้นตามกฎหมายแรงงาน

ปี 2563

หนี้สินรวม จำนวน 4,151.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,814.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77.62 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีจำนวน 2,337.17 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของการเพิ่มขึ้นและลดลงที่มีสาระสำคัญดังนี้

- หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 326 ล้านบาท และส่วนสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 1,241 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นรวม 1,567 ล้านบาท
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 98.29 ล้านบาท จากการเร่งเก็บเงินจากลูกหนี้อื่นเพื่อนำเงินมาคืนเงินกู้ระยะสั้น และสำรองเผื่อฉุกเฉิน
- เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 229.77 ล้านบาท และส่วนสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 156.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นรวม 386.31 ล้านบาท
- หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 127.02 ล้านบาท และส่วนสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดในหนึ่งปีลดลง 283.39 ล้านบาท หรือลดลงรวม 156.37 ล้านบาท
- สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานลดลง 17.92 ล้านบาท จากจำนวนพนักงานที่ลดลง

ปี 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,305.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 154.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.71 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีจำนวน 4,151.21 ล้านบาท เกิดจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 389 ล้านบาท และ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 61.49 ล้านบาท จากการสต็อกสินค้าในช่วงปีใหม่ ในขณะที่หุ้นกู้และหนี้ตามสัญญาเช่าลดลง 181 ล้านบาท และ 94 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,309.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย 4.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.10 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่มีจำนวน 4,305.21 ล้านบาท

▪ ส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2562

ส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 3,244.14 ล้านบาท ลดลง 46.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.41 เนื่องจากกำไรเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี 2562 ลดลง 10.30 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย ลดลง 35.98 ล้านบาท

ปี 2563

ส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,812.32 ล้านบาท ลดลง 431.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.31 เนื่องจากกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2562 ลดลง 248.35 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง 183.46 ล้านบาท

ปี 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,679.35 ล้านบาท ลดลง 132.97 ล้านบาท เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 หรือคิดเป็นร้อยละ 4.73 สาเหตุหลักๆ เนื่องจากผลการดำเนินงานขาดทุนในปี 2564 จำนวน 77 ล้านบาท และผลจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 38 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,654.02 ล้านบาท ลดลงเพียงเล็กน้อย 25.33 ล้านบาทเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 หรือคิดเป็นร้อยละ 0.95

▪ นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในแต่ละปีในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายกำหนด โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับกระแสเงินสด แผนการลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัท รวมถึงความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคตด้วย

สำหรับการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมให้แก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จะขึ้นอยู่กับกระแสเงินสดและสภาพคล่อง รวมถึงความเหมาะสมและความต้องการในการใช้เงินของแต่ละบริษัท

6. สภาพการณ์ของตลาดและแนวโน้มอุตสาหกรรม

6.1 ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ

ในสภาวะปกติการประกอบธุรกิจด้านการให้บริการคลังสินค้าและท่าเทียบเรือของบริษัทจัดได้ว่ามีการแข่งขันไม่มากนักและมีคู่แข่งรายสำคัญ เดิมเพียงไม่กี่ราย ได้แก่ บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดขนส่งและโลจิสติกส์ ปัจจุบันนี้เริ่มมีผู้ประกอบการสนใจในธุรกิจนี้เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

สำหรับการให้บริการด้านรับฝากเอกสารนั้น แม้จะมีคู่แข่งในตลาดการค้าไม่มากนัก แต่กลับมีการแข่งขันที่สูง บริษัทจึงต้องเร่งพัฒนาการให้บริการ โดยนำระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยสะดวกต่อการจัดเก็บ และดูแลเพื่อรักษาสภาพกล่องเอกสาร และมีระบบคลังเอกสารอัตโนมัติ AS/RS ที่ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้สำหรับบริการจัดเก็บเอกสาร มีระบบการควบคุมการจัดเก็บด้วยระบบคอมพิวเตอร์ และรหัสบาร์โค้ดที่สามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ ทั้งมีทีมงานฝ่ายการตลาดและลูกค้าสัมพันธ์พบปะลูกค้าอย่างใกล้ชิดทั้งก่อนและหลังการขาย เพื่อสอบถามความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำมาพัฒนาการให้บริการอย่างต่อเนื่อง

คลังสินค้าในประเทศไทยแบ่งออกเป็นประเภทใหญ่ๆ ได้ 3 ประเภท คือ

- 1) คลังสินค้าที่เจ้าของมีไว้ใช้ประโยชน์เอง เช่น คลังสินค้าของโรงงาน ห้างสรรพสินค้า ผู้นำเข้า และ ผู้ส่งออก เป็นต้น ช่วงใดที่เหลือใช้ก็อาจให้เช่าทั่วไปด้วย
- 2) คลังสินค้าที่เจ้าของมีไว้เพื่อให้เช่าโดยเฉพาะ คือ ไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์เอง แต่มุ่งให้ผู้ประกอบการตามข้อ 1 ที่ไม่มีคลังสินค้าเป็นของตนเองเช่า
- 3) คลังสินค้าจดทะเบียน เป็นคลังสินค้าที่ต้องจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ ตามพระราชบัญญัติคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น พ.ศ. 2558 สามารถให้เช่าคลังและรับฝากสินค้าโดยออกไปรับของคลังสินค้า

และ ใบประทวนสินค้าให้แก่ผู้ฝาก ซึ่งผู้ฝากสามารถนำไปทำนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในสินค้า และจำหน่ายสินค้าก็ได้

ในรอบกว่า 10 ปีที่ผ่านมา ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้ามีเพิ่มขึ้นโดยตลอด กล่าวคือ เพิ่มขึ้นตามความเจริญเติบโตทางภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และมีแนวโน้มที่คลังสินค้าที่มีมาตรฐานดีและมีท่าเทียบเรือเดินทะเลขนาดใหญ่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาจะทวีความสำคัญมากขึ้นเรื่อยๆ เนื่องจากมีคลังสินค้าน่าสนใจจำนวนมากไม่เพียงพอได้เปลี่ยนไปดำเนินธุรกิจทางด้านอื่นที่ให้ผลตอบแทนมากกว่า ได้แก่ โรงแรม คอนโดมิเนียม และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

ในระยะกลางและระยะยาว ธุรกิจคลังสินค้าที่มีมาตรฐานดียังคงมีแนวโน้มที่จะเติบโตต่อไปได้ดี คือ ต้องเติบโตควบคู่ไปพร้อมกับผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ ปริมาณสินค้านำเข้าและส่งออกของประเทศที่เพิ่มขึ้น ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นเช่นกัน ในขณะที่พื้นที่คลังสินค้าในเขตกรุงเทพฯ และบริเวณทลที่อยู่ติดริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา มีแนวโน้มที่จะลดน้อยลงไป ในขณะที่โอกาสที่คลังสินค้าใหม่ๆ ที่มีท่าเทียบเรือจะเกิดขึ้นก็เป็นไปได้ยากมาก เพราะมีข้อจำกัดทางด้านสถานที่ ราคาที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้นคลังสินค้าใหม่จึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นในเขตรอบนอกกรุงเทพมหานคร ในต่างจังหวัดมากกว่า เช่น พระนครศรีอยุธยา อ่างทอง ชลบุรี และฉะเชิงเทรา เป็นต้น และเป็นคลังสินค้าที่ไม่มีท่าเทียบเรือ (Inland Warehouse)

สำหรับธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารนั้น มีความสอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ และมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าการพัฒนาเทคโนโลยีจะทำให้ต้นทุนในการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์มีราคาถูกลงและเป็น การอำนวยความสะดวกในการจัดเก็บและสืบค้นเอกสาร รวมถึงพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551 อนุญาตให้ข้อมูลที่ได้เก็บรักษาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ที่ กฎหมายกำหนด ให้ถือว่าได้มีการนำเสนอ หรือเก็บรักษาเป็นเอกสารต้นฉบับตามกฎหมายแล้วก็ตาม แต่บริษัทต่างๆ ยังคงเล็งเห็นความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับในรูปแบบกระดาษ เนื่องจากสอดคล้องต่อกฎเกณฑ์ภายในของ บริษัทและสร้างความเชื่อมั่นได้มากกว่าเมื่อนำไปใช้ทางกฎหมายเมื่อเทียบกับเอกสารรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์

ธุรกิจคลังเอกสารในไทยเริ่มมีผู้ประกอบการเพิ่มขึ้น แต่ก็ยังคงเป็นธุรกิจที่มีสิ่งกีดขวางการเข้ามาของคู่แข่งราย ใหม่ (barrier to entry) ค่อนข้างสูง คือ ผู้ประกอบการต้องมีความเชี่ยวชาญเฉพาะทางในการบริหารจัดการ ความรวดเร็ว ในการให้บริการ และมีพื้นที่เพื่อใช้เป็นคลังเก็บเอกสารขนาดใหญ่ รวมถึงการให้บริการในลักษณะใหม่ที่เป็นบริการทดแทน บริการจัดเก็บเอกสารด้วยการบริการ Scan เอกสารเพื่อจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ และบริการจัดเก็บข้อมูล บน Cloud

6.2 ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มในประเทศไทยเป็นธุรกิจที่ประกอบกิจการที่ไม่ซับซ้อน ทำให้มีผู้ประกอบการราย ใหม่เข้ามาในอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ด้วยเหตุนี้ภาวะการแข่งขันในธุรกิจร้านอาหารมีการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง โดยมี ผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาในอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ประกอบการบางรายต้องปิดกิจการ ดังนั้น ผู้ประกอบการต้องอาศัยการบริหารจัดการและควบคุมที่มีประสิทธิภาพ มีผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ พร้อมการส่งเสริมการขายต่างๆ ออกมาอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนความเข้าใจในพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลง เพื่อรักษาและขยายฐานลูกค้า รวมถึง การสร้างมูลค่าของแบรนด์ต่อไป อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทเชื่อมั่นในคุณภาพและตราสินค้าที่แข็งแกร่ง รวมถึงกลยุทธ์ทาง การตลาดของตราสินค้าทุกแบรนด์ของกลุ่มบริษัทว่าจะสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง

6.3 ธุรกิจไลฟ์สไตล์

ธุรกิจไลฟ์สไตล์เป็นธุรกิจค้าปลีกที่มีผลิตภัณฑ์หลากหลาย เช่น เสื้อผ้า ชุดชั้นใน รองเท้าผ้าใบ น้ำหอม เครื่อง

หนัง เครื่องประดับ แว่นตา เครื่องใช้ในครัวเรือน เครื่องตกแต่งบ้าน เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายเช่นกัน ซึ่งแบ่งตามลักษณะต่างๆ เช่น อายุ เพศ ถิ่นที่อยู่อาศัย เป็นต้น ดังนั้นการแข่งขันในธุรกิจดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงจากผู้ประกอบการจำนวนมากและการเข้ามาของผู้ประกอบการรายใหม่ บริษัทได้ตระหนักถึงการแข่งขันที่เพิ่มขึ้น โดยพัฒนาแบรนด์อย่างต่อเนื่องให้เป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

เอกสารแนบ 3

สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์

ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร

(คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร

ในการเข้าลงทุนในที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร นั้น SSTRM ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ได้แก่

1. บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“KNIGHT FRANK”) ซึ่งประเมินมูลค่า เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2565 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบันสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
2. บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“NEXUS”) ซึ่งประเมินมูลค่า เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2565 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

KNIGHT FRANK และ NEXUS ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และวิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นวิธีที่เหมาะสมซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทโกดัง-คลังสินค้าให้เข้าในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตและสามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ KNIGHT FRANK จัดทำประมาณการเป็นระยะเวลาประมาณ 13 ปี และ NEXUS จัดทำประมาณการเป็นระยะเวลาประมาณ 14 ปี โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ SSTRM คาดว่าจะเข้าลงทุน วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้งสองรายพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ

ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ซึ่งจัดทำโดย KNIGHT FRANK และ NEXUS มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. สรุปประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร โดย KNIGHT FRANK

ผลการประเมินโครงการคลังเอกสาร 4 อาคาร ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ KNIGHT FRANK มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1.1. การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

1.1.1 สมมติฐานอัตราค่าเช่า

KNIGHT FRANK ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ไว้โดย

ช่วงที่ 1 ตามช่วงระยะเวลาสัญญาเช่าเหมา

- ปีที่ 1 – 3 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 17.50 ล้านบาทต่อปี
- ปีที่ 4 – 6 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 18.00 ล้านบาทต่อปี
- ปีที่ 7 – 9 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 18.50 ล้านบาทต่อปี
- ปีที่ 10 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 19.00 ล้านบาทต่อปี

ช่วงที่ 2 ภายหลังจากหมดสัญญาเช่าเหมา

- ตั้งแต่ปีที่ 11 เท่ากับ 7.65 บาทต่อกล่องต่อเดือน และปีถัดมากำหนดปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี

1.1.2 สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่ามีระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับร้อยละ 100 ในปี 1-10 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในปี 11 กำหนดอัตราค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 80 และปรับขึ้นเป็นร้อยละ 85 ในปี 12 และปรับขึ้นเป็นร้อยละ 90 ในปี 13 จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

1.1.3 สมมติฐานรายได้อื่นๆ

อ้างอิงข้อมูลที่ได้จาก KNIGHT FRANK รายได้อื่นๆ คือ รายได้ต่างๆ ที่เกิดขึ้นนอกเหนือจากรายได้จากค่าบริการรับฝากกล่อง เช่น ค่าขายกล่อง ค่าทำลายกล่อง และอื่นๆ ดังนั้น KNIGHT FRANK ได้ประมาณการรายได้อื่นๆ มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 2 ของรายได้จากค่าบริการรับฝากกล่อง

1.1.4 สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าบริหารจัดการและดำเนินการ	กำหนดให้ในปีที่ 11 มีค่าบริหารจัดการและดำเนินการเท่ากับ 9.58 ล้านบาทต่อปี และกำหนดให้ในปีถัดไปปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ต้นทุนการให้บริการในคลังสินค้า	กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ต้นทุนการให้บริการในคลังสินค้าเท่ากับร้อยละ 15 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับร้อยละ 2 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ณ ปัจจุบัน และหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุของแต่ละอาคารนั้น ๆ แล้วนำมาคำนวณภาษีตามฐานภาษีของราคาประเมินทุนทรัพย์รวมที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบันการเรียกเก็บภาษีโดยให้มีอัตราภาษีไม่เกิน ร้อยละ 0.7 ของฐานภาษี
ค่าประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	กำหนดที่ร้อยละ 0.12 ของต้นทุนทดแทนใหม่ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่รวมฐานรากของอาคาร หรือประมาณร้อยละ 90 ของต้นทุนทดแทนใหม่ บวกด้วยต้นทุนค่าอุปกรณ์คลังเอกสาร โดยคำนวณตามสัดส่วนสำหรับปีแรก ทั้งนี้ค่าประกันความเสี่ยงภัยดังกล่าว ได้ครอบคลุมถึงการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกด้วย
ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเท่ากับร้อยละ 0.075 ของรายได้ทั้งหมด
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน	กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ให้กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน เท่ากับร้อยละ 3.5 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการขาย	อ้างอิงข้อมูลที่ได้จาก KNIGHT FRANK พิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ร้อยละ 3.5 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุน ซึ่งประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย บัญชี การเงินร้อยละ 1.5 และค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 2.0 รวมเป็นร้อยละ 3.5 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุน

1.1.5 สมมติฐาน Terminal Value

KNIGHT FRANK คำนวณจาก Capitalization ที่ร้อยละ 8.00 ของกระแสเงินสดปีสุดท้าย และหักค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 3.50 ของ Terminal Value

1.1.6 สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

KNIGHT FRANK พิจารณาอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 12 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.01 (วันที่ประเมิน) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสียหายจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทโกดัง-คลังสินค้า ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 9 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ผู้ประกอบการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 8.01 ถึงร้อยละ 12.01

KNIGHT FRANK มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 9.75 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตราก่อนหักภาษีที่ร้อยละ 10.00

ปีที่	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	ช่วงระยะเวลาตลาดปกติก่อนเริ่มสัญญาเช่า	ช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่า										ช่วงระยะเวลาตลาดปกติหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า		
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ														
ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ														
1) ประมาณการรายได้	วันที่ประเมินมูลค่า	วันที่เข้าลงทุน												
เริ่มต้นวันที่ประเมิน / เริ่มต้นรอบปีของสัญญา	18/4/2565	1/12/2565	1/12/2566	1/12/2567	1/12/2568	1/12/2569	1/12/2570	1/12/2571	1/12/2572	1/12/2573	1/12/2574	1/12/2575	1/12/2576	1/12/2577
วันครบรอบปีของสัญญา	30/11/2565	30/11/2566	30/11/2567	30/11/2568	30/11/2569	30/11/2570	30/11/2571	30/11/2572	30/11/2573	30/11/2574	30/11/2575	30/11/2576	30/11/2577	30/11/2578
จำนวนวัน	227	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365
จำนวนเดือน	7.46	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.03	12.00	12.00
1) ประมาณการรายได้														
1.1) รายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร														
- รายได้จากค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร														
คลังเอกสาร 36, 37, 38 และ 39 พื้นที่คลังเอกสาร จำนวน 4 หลัง (ตารางเมตร) 7,000 ณ วันที่ประเมิน														
จำนวนเดือนหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า														
จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐาน (กล่อง)	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440
การครอบครองการใช้ประโยชน์รวม (%)	99.46%	90%										80%	85%	90%
จำนวนกล่องขนาดมาตรฐานที่รับฝาก (กล่อง)	457,940	414,396										368,352	391,374	414,396
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ	0.0%	1.2%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
อัตราค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท/กล่อง/เดือน)	6.13	6.20	6.28	6.40	6.53	6.66	6.79	6.93	7.07	7.21	7.35	7.50	7.65	7.80
รวมรายได้ค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร (บาท)	19,174,387	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,822,544	36,655,182	39,587,597
รายได้อื่นๆ	2.0%	383,488	-	-	-	-	-	-	-	-	-	676,451	733,104	791,752
รวมรายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร (บาท)	19,557,874	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,498,995	37,388,286	40,379,349
1.2) รายได้จากธุรกิจพื้นที่เช่าคลังเอกสารพร้อมอุปกรณ์														
1.2.1 รายได้จากค่าเช่าพื้นที่														
คลังเอกสาร 36, 37, 38 และ 39 พื้นที่เช่าอาคาร 7,000.0 ตรม. พื้นที่ชั้นเหล็ก ตรม.	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0	7,000.0
ค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่า (ต่อเดือน)	-	1,458,333	1,458,333	1,458,333	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,541,667	1,541,667	1,541,667	1,583,333			
อัตราการครอบครอง/เช่าใช้พื้นที่ - ตามสัญญา		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%			
รวมค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่า (ต่อปี)	-	17,500,000	17,500,000	17,500,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	19,000,000			
รวมรายได้ตามประสิทธิภาพ (Effective Gross Income)	19,557,874	17,500,000	17,500,000	17,500,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	19,000,000	34,498,995	37,388,286	40,379,349
รวมรายได้ทั้งหมด (บาท)	19,557,874	17,500,000	17,500,000	17,500,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	19,000,000	34,498,995	37,388,286	40,379,349

ปีที่	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
	ช่วงระยะเวลา ตลาดปกติก่อน เริ่มสัญญาเช่า	ช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่า										ช่วงระยะเวลาตลาดปกติหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า			
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ		ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ													
2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและดำเนินการ															
ค่าบริหารจัดการและดำเนินการ	7,000,000 บาท/ปี (ปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี)	4,353,425	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,582,934	9,870,422	10,166,534	
ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร	15.0% ของรายได้ทั้งหมด	2,933,681	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,174,849	5,608,243	6,056,902	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2.0% ของรายได้ทั้งหมด	391,157	-	-	-	-	-	-	-	-	-	689,980	747,766	807,587	
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (บาท)		7,678,263	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,447,763	16,226,430	17,031,024	
%		39.26%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	44.78%	43.40%	42.18%	
รวมรายได้จากการดำเนินการ (บาท)		11,879,611	17,500,000	17,500,000	17,500,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	19,000,000	19,051,232	21,161,856	23,348,325
3) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ															
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		96,048	-	-	-	-	-	-	-	-	-	194,854	192,357	211,790	
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน	3.5% ของรายได้ทั้งหมด ของมูลค่าอาคาร	684,526	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,207,465	1,308,590	1,413,277	
ค่าประกันภัย	0.12% และอุปกรณ์	76,951	-	-	-	-	-	-	-	-	-	149,716	149,716	149,716	
ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	0.075% ของรายได้ทั้งหมด	9,123	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,874	28,041	30,285	
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ		866,648	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,577,909	1,678,704	1,805,067	
4) รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน		11,012,963	17,500,000	17,500,000	17,500,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	19,000,000	17,473,323	19,483,152	21,543,258
% NOP		56.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	50.6%	52.1%	53.4%

สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากธุรกิจคลังเอกสาร (ค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DISCOUNTED CASH FLOW METHOD)						
ช่วงระยะเวลา	จำนวนวัน	กระแสเงินสด จากทรัพย์สิน	ค่าปรับปรุง อาคาร	ค่าใช้จ่ายใน การขาย	กระแสเงินสดสุทธิ	
					วันที่ประเมินมูลค่า	วันที่เข้าลงทุนฯ
ปีที่ 1 วันที่ประเมินมูลค่า	227	11,012,963			10,393,837	-
ปีที่ 1 วันที่เข้าลงทุนฯ	365	17,500,000			15,048,916	15,945,330
ปีที่ 2	365	17,500,000			13,711,997	14,528,775
ปีที่ 3	366	17,500,000			12,493,846	13,238,064
ปีที่ 4	365	18,000,000			11,709,170	12,406,646
ปีที่ 5	365	18,000,000			10,668,947	11,304,461
ปีที่ 6	365	18,000,000			9,721,136	10,300,192
ปีที่ 7	366	18,500,000			9,103,570	9,645,839
ปีที่ 8	365	18,500,000			8,294,824	8,788,920
ปีที่ 9	365	18,500,000			7,557,927	8,008,127
ปีที่ 10	365	19,000,000			7,072,615	7,493,907
ปีที่ 11	366	17,473,323			5,926,488	6,279,509
ปีที่ 12	365	19,483,152		(9,425,175)	86,330,452	91,472,871
การคำนวณ Terminal Value			อัตราคิดลด		9.75%	
ปีที่ 13		21,543,258	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)		208,033,725	209,412,642
Capitalised @	8.00%	269,290,726	หรือประมาณ		208,000,000	209,400,000
			บาท/ตารางเมตร		29,714	29,914

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า SSTRM จะเข้าลงทุน วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ประเมินโดย KNIGHT FRANK เท่ากับ 209.40 ล้านบาท**

1.2. **การประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)**

ที่ดิน โดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน									
รายละเอียด	แปลงที่ 1	แปลงที่ 2	แปลงที่ 3	แปลงที่ 4	แปลงที่ 5	แปลงที่ 6	แปลงที่ 7	แปลงที่ 8	แปลงที่ 9
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 76/1	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 ซอย19	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 ซอย18	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 ซอย14	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก1	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 74	ติดซอยบัญชา	ติดถนนโยธาธิการ สมุทรปราการ 3018
ถนนด้านหน้าที่ดิน	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 5 เมตร	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 5 เมตร	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 5 เมตร	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 5 เมตร	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคพื้นฐาน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
ผังเมืองประเภท (สี)	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	17-0-93	1-0-0	1-1-74	0-0-200	0-0-102	0-0-382	10-1-87	2-0-47	9-1-48.5
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างประมาณ 120 เมตร แต่ติดซอยด้านหน้าประมาณ 6 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว แต่อยู่ต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้า ประมาณ 0.50 เมตร	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมจัตุรัส มีความกว้างติดถนนด้านหน้า ประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับสูงเสมอนถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 18 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 120 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับสูงกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.20 เมตร	ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 36 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 22.50 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินสูงกว่าระดับถนนด้านหน้า ประมาณ 0.50 เมตร	ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 15 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 27 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าระดับถนนด้านหน้า ประมาณ 0.30 เมตร	ลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 40 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 50 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอรระดับถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 96 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 115 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว แต่มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 94 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับเสมอนถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปคล้ายเหลี่ยมสามเหลี่ยม มีความกว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 78 เมตร และมีด้านหลังติดคลองส่วยประมาณ 280 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับเสมอนถนนด้านหน้า
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	30,000	80,000	30,487	25,000	46,078	50,000	39,750	32,5000	23,476
วันที่เสนอขาย	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565
โทรศัพท์อ้างอิง	06-4964-5653, 09-7232-8789	06-3464-3298	08-2161-7248	08-9450-9646	08-7010-6794	08-6522-1991	08-7449-5653	08-1666-5551	06-4419-3695
ชื่อผู้ติดต่ออ้างอิง	คุณพิชิตินีย์	คุณรัฐ		คุณอดิเทพ	คุณเชียว		คุณนวล	คุณวิชาญ	คุณท้อป

รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	3	4	9	
ทำเลที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	ติดซอยปัญญา	ติดถนนโยธาธิการ สมุทรปราการ 3018	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 76
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	574.00	847.00	3,748.50	1,768.90
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร)	18.00	94.00	78.00	100.00
ระดับที่ดิน (เมตร)	0.20	0.00	0.00	0.00
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	อุตสาหกรรม/ คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/ คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/ คลังสินค้า	อุตสาหกรรม/ คลังสินค้า
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	30,487	32,500	23,476	
ราคาต่อร่องเบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	25,000	30,000	20,000	
ราคาที่สามารถขายได้ (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
วันที่เสนอขาย/ซื้อ	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	
ปรับส่วนต่างของค่าปรับปรุงถมดิน (บาท/ตารางวา)	-300	-	-	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	24,700	30,000	20,000	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	3	%	8	%	9
ทำเลที่ตั้ง ทางเข้า-ออกและสภาพแวดล้อม	10%	2,470	-10%	(3,000)	10%	2,000
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
ขนาดที่ดิน	-5%	-1,235	-3%	(900)	5%	1,000
รูปแปลงที่ดิน	3%	741	5%	1,500	10%	2,000
หน้ากว้างที่ดิน	2%	494	-2%	(600)	10%	2,000
ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
ถนนผ่านหน้า	%		%		%	
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	%		%		%	
ข้อกำหนด (ผังเมือง)/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		%		%	
รวม	10%	2,470	-10%	(3,000)	35%	7,000
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		27,170		27,000		27,000

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	ค่าสมบูรณ์	Proportion (1)	Inverse Proportion	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
3	27,170	4,940	0.2754	3.6316	0.3954	10,743
8	27,000	6,000	0.3344	2.9900	0.3256	8,791
9	27,000	7,000	0.3902	2.5629	0.2790	7,533
รวม	81,170	17,940	1.0000	9.1844	1.0000	27,067
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						27,000

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ปรับแก้แล้ว KNIGHT FRANK มีความเห็นว่า ที่ดินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสม ดังนี้

ที่ดิน - คลังเอกสารหมายเลข 36-39 (คลัง 2)

เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 4 ไร่ 1 งาน 68.90 ตารางวา

หรือ 1,768.90 ตารางวา @ 27,000 บาท : 47,760,300 บาท
หรือประมาณ 47,800,000 บาท

อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยวิธีคิดต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)

รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง (รวมงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานตกแต่งภายใน และระบบอาคาร)

ลำดับ	รายละเอียดอุปกรณ์คลังเอกสาร	พื้นที่ใช้สอย	หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตรม.)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมสภาพ (%)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
1	คลังสินค้าหมายเลข 36	1,750	ตร.ม.	10,500	18,375,000	29	70%	5,512,500
2	คลังสินค้าหมายเลข 37	1,750	ตร.ม.	10,500	18,375,000	29	70%	5,512,500
3	คลังสินค้าหมายเลข 38	1,750	ตร.ม.	10,500	18,375,000	29	70%	5,512,500
4	คลังสินค้าหมายเลข 39	1,750	ตร.ม.	10,500	18,375,000	29	70%	5,512,500
	รวมต้นทุนอาคารสิ่งปลูกสร้าง				73,500,000			22,050,000

อุปกรณ์รับฝากเอกสาร-โดยวิธีคิดต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)

ลำดับ	รายละเอียดอุปกรณ์คลังเอกสาร	พื้นที่ใช้สอย	หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตรม.)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมสภาพ (%)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
1	อุปกรณ์ (คลังเอกสารหมายเลข 36)							
	พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 2 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm	2,100	ตร.ม.	1 ชุด (เหมารวม)	6,720,000	8	40%	4,032,000
2	อุปกรณ์ (คลังเอกสารหมายเลข 37)							

ลำดับ	รายละเอียดอุปกรณ์คลังเอกสาร	พื้นที่ ใช้สอย	หน่วย	ราคาต่อ หน่วย (บาท/ตรม.)	ต้นทุน ทดแทนใหม่ (บาท)	อายุ อาคาร (ปี)	ค่า เสื่อมสภาพ (%)	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ (บาท)
	พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 3 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และลิฟต์ บรรทุกสินค้า	3,150	ตร.ม.	1 ชุด (เหมารวม)	10,080,000	6	30%	7,056,000
3	อุปกรณ์ (คลังเอกสารหมายเลข 38)							
	พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 3 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm	3,150	ตร.ม.	1 ชุด (เหมารวม)	10,080,000	7	35%	6,552,000
4	อุปกรณ์ (คลังเอกสารหมายเลข 39)							
	พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 3 ชั้น พร้อมระบบ Fire Alarm และลิฟต์ บรรทุกสินค้า	3,150	ตร.ม.	1 ชุด (เหมารวม)	10,080,000	8	40%	6,048,000
รวมมูลค่าอุปกรณ์ทั้งหมดตามสภาพปัจจุบัน					36,960,000			23,688,000

การวิเคราะห์ผลการประเมินมูลค่า

การวิเคราะห์ผลการประเมินมูลค่าต่อหน่วย	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	มูลค่าทดแทนสุทธิ (บาท)
- ที่ดิน (มูลค่าตลาด)	47,760,300	47,760,300
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง	73,500,000	22,050,000
- อุปกรณ์รับฝากเอกสาร	36,960,000	23,688,000
รวมมูลค่าจากวิธีคิดต้นทุน	158,220,300	93,498,300
หรือประมาณ	158,200,000	93,500,000

1.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินในครั้งนี KNIGHT FRANK ได้เลือกใช้วิธีที่เหมาะสมจากวิธีคิดรายได้ (Income Approach) เนื่องจากการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้นั้นเหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในปัจจุบันกล่าวคือเป็นอาคารคลังเก็บเอกสารให้เช่า ดังนั้น KNIGHT FRANK มีความเห็นว่ามูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) มีมูลค่าเท่ากับ 209.40 ล้านบาท

2. สรุปประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร โดย NEXUS

ผลการประเมินโครงการคลังเอกสาร 4 อาคาร ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ NEXUS มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

2.1. การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

2.1.1 สมมติฐานอัตราค่าเช่า

NEXUS ประมาณการค่าเช่าพื้นที่โดย

ช่วงที่ 1 ตามช่วงระยะเวลาสัญญาเช่าเหมา

- ปีที่ 1 – 3 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 17.50 ล้านบาทต่อปี
- ปีที่ 4 – 6 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 18.00 ล้านบาทต่อปี
- ปีที่ 7 – 9 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 18.50 ล้านบาทต่อปี
- ปีที่ 10 มีอัตราค่าเช่าเหมาตามสัญญาเท่ากับ 19.00 ล้านบาทต่อปี

ช่วงที่ 2 ภายหลังจากหมดสัญญาเช่าเหมา

- ตั้งแต่ปีที่ 11 เท่ากับ 7.59 บาทต่อกลองต่อเดือน และปีถัดมากำหนดปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี

2.1.2 สมมติฐานอัตราค่าเช่า

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่ามีระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่ากับร้อยละ 100 ในปี 1-10 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในปีที่ 11 กำหนดอัตราค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 80 และปรับขึ้นเป็นร้อยละ 85 ในปี 12 และปรับขึ้นเป็นร้อยละ 90 ในปี 13 จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

2.1.3 สมมติฐานรายได้อื่นๆ

อ้างอิงข้อมูลที่ได้จาก NEXUS รายได้อื่นๆ คือ รายได้ต่างๆ ที่เกิดขึ้นนอกเหนือจากรายได้จากค่าบริการรับฝากกลอง เช่น ค่าขายกลอง ค่าทำลายกลอง และอื่นๆ ดังนั้น NEXUS ได้ประมาณการรายได้อื่นๆ มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 2.00 ของรายได้จากค่าบริการรับฝากกลอง ซึ่งจะปรับเพิ่มขึ้นตามรายได้จากค่าบริการรับฝากกลอง

2.1.4 สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ	เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการกำหนดให้ในปีที่ 11 มีค่าเงินเดือนพนักงานและสวัสดิการเท่ากับ 10.75 ล้านบาทต่อปี และกำหนดให้ในปีถัดไปปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ต้นทุนในการบริหารคลังสินค้า	กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ต้นทุนการให้บริการในคลังสินค้าเท่ากับร้อยละ 15 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับร้อยละ 2 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	คิดที่ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 0.4 (ตามขั้นบันไดที่รัฐกำหนด) ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ราคาประเมินทางราชการ)
ค่าประกันภัยอาคาร	กำหนดให้ในปีที่ 11 มีค่าประกันภัยอาคารเท่ากับ 0.09 ล้านบาทต่อปี และกำหนดให้ในปีถัดไปปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.50 ต่อปีจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ
เงินสำรองปรับปรุงอาคาร	กำหนดให้ในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ให้กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน เท่ากับร้อยละ 3.5 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการขาย	อ้างอิงข้อมูลที่ได้จาก NEXUS จะพิจารณาค่าใช้จ่ายในการขายที่ร้อยละ 3.5 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุนซึ่งประกอบด้วย ค่านายหน้าในการซื้อขายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการดำเนินงาน

2.1.5 สมมติฐาน Terminal Value

NEXUS คำนวณจาก Capitalization ที่ร้อยละ 8.00 ของกระแสเงินสดปีสุดท้ายและหักค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 3.50 ของ Terminal Value

2.1.6 สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

NEXUS พิจารณาอัตราคิดลดที่อัตราร้อยละ 9.75 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงบวกด้วยความเสี่ยงของกิจการนั้น (Risk Free + Risk Premium) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์ โดยวิธีนี้เป็นการพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง เช่น ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งในที่นี้กำหนดผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวอายุ 10 ปี ที่ร้อยละ 2.68 ในขณะที่ความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจประเภทคลังสินค้าประมาณ ร้อยละ 6 - ร้อยละ 9 ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้เท่ากับร้อยละ 9.75

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1/12/2565 - 30/11/2566	1/12/2566 - 30/11/2567	1/12/2567 - 30/11/2568	1/12/2568 - 30/11/2569	1/12/2569 - 30/11/2570	1/12/2570 - 30/11/2571	1/12/2571 - 30/11/2572	1/12/2572 - 30/11/2573	1/12/2573 - 30/11/2574	1/12/2574 - 30/11/2575	1/12/2575 - 30/11/2576	1/12/2576 - 30/11/2577	1/12/2577 - 30/11/2578	1/12/2578 - 30/11/2579
พื้นที่คลังเอกสารทั้งหมด (ตารางเมตร)														
- คลังเอกสารหมายเลข 36 (ตารางเมตร)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
- คลังเอกสารหมายเลข 37 (ตารางเมตร)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
- คลังเอกสารหมายเลข 38 (ตารางเมตร)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
- คลังเอกสารหมายเลข 39 (ตารางเมตร)	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750
พื้นที่ชั้นเหล็ก (ตารางเมตร)	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
ระยะเวลาในการคำนวณ														
จำนวนวันของสัญญาเช่าคงเหลือ	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	-	-	-	-
จำนวนเดือนของสัญญาเช่าคงเหลือ	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	-	-	-	-
จำนวนวันหลังจากหมดสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365	365	365	365
จำนวนเดือนหลังจากหมดสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	12	12	12
จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานทั้งหมด														
- คลังเอกสารหมายเลข 36 (กล่อง)	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600	93,600
- คลังเอกสารหมายเลข 37 (กล่อง)	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280
- คลังเอกสารหมายเลข 38 (กล่อง)	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280
- คลังเอกสารหมายเลข 39 (กล่อง)	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280	122,280
รวมจำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานทั้งหมด (กล่อง)	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440	460,440
รายได้จากธุรกิจคลังสินค้า														
อัตราการใช้ (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80%	85%	90%	90%
จำนวนกล่องขนาดมาตรฐานที่รับฝากได้ (กล่อง)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	368,352	391,374	414,396	414,396
อัตราค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท/กล่อง/เดือน)	6.23	6.35	6.48	6.61	6.74	6.88	7.02	7.16	7.30	7.45	7.59	7.75	7.90	8.06
ค่าบริการรับฝากกล่องทุกปีๆละ 2%	-	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
รายได้จากค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,568,663	36,380,038	39,290,441	40,076,250
รายได้อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	671,373	727,601	785,809	801,525
รวมรายได้ทั้งหมด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,240,036	37,107,639	40,076,250	40,877,775
หัก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน														
เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,751,331	11,073,871	11,406,087	11,748,270

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1/12/2565 - 30/11/2566	1/12/2566 - 30/11/2567	1/12/2567 - 30/11/2568	1/12/2568 - 30/11/2569	1/12/2569 - 30/11/2570	1/12/2570 - 30/11/2571	1/12/2571 - 30/11/2572	1/12/2572 - 30/11/2573	1/12/2573 - 30/11/2574	1/12/2574 - 30/11/2575	1/12/2575 - 30/11/2576	1/12/2576 - 30/11/2577	1/12/2577 - 30/11/2578	1/12/2578 - 30/11/2579
ต้นทุนการให้บริการคลังสินค้า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,136,005	5,566,146	6,011,438	6,131,666
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	684,801	742,153	801,525	817,556
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,572,137	17,382,170	18,219,050	18,697,492
หัก ค่าใช้จ่ายอื่นๆ														
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	208,647	206,150	203,653	230,646
ค่าประกันภัยอาคาร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,160	93,542	94,946	96,370
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,198,401	1,298,767	1,402,669	1,430,722
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,499,208	1,598,460	1,701,267	1,757,737
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,168,691	18,127,010	20,155,933	20,422,546
รายได้จากการให้เช่า														
ค่าเช่าตามสัญญา	17,500,000	17,500,000	17,500,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	19,000,000	-	-	-	-
รายได้สุทธิจากการให้เช่าและการดำเนินงาน (Net Operating Income)	17,500,000	17,500,000	17,500,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,500,000	18,500,000	18,500,000	19,000,000	16,168,691	18,127,010	20,155,933	20,422,546
อัตราคิดลด @9.75%	0.9112	0.8302	0.7565	0.6893	0.6280	0.5722	0.5214	0.4751	0.4329	0.3944	0.3594	0.3275	0.2984	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	15,945,330	14,528,775	13,238,064	12,406,646	11,304,461	10,300,192	9,645,839	8,788,920	8,008,127	7,493,907	5,810,654	5,935,698	6,013,732	
ผลรวมกระแสเงินสด													129,420,346	
มูลค่าปัจจุบัน ณ ปลายปีที่ถือครองที่ อัตราผลตอบแทน @8%													255,281,829	
หัก : ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน ณ ปลายปีที่ถือครอง @3.5%													8,934,864	
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหัก ค่าใช้จ่าย													246,346,965	
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหัก ค่าใช้จ่ายคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน													73,500,170	
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ หรือประมาณ													202,920,515	203,000,000

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่คาดว่าจะ SSTRM จะเข้าลงทุน วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ประเมินโดย NEXUS เท่ากับ 203.00 ล้านบาท**

2.2. การประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

ที่ดิน โดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน					
รายละเอียด	แปลงที่ 1	แปลงที่ 2	แปลงที่ 3	แปลงที่ 4	แปลงที่ 5
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเสมือนว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 74	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 ซอย 19	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 78 ซอย 19	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 76/1	ติดซอยสุขสวัสดิ์ 76/1
ห่างจากถนนสายหลัก	ถนนสุขสวัสดิ์ ~0.4 กม.	ถนนสุขสวัสดิ์ ~2.0 กม.	ถนนสุขสวัสดิ์ ~2.0 กม.	ถนนสุขสวัสดิ์ ~1.5 กม.	ถนนสุขสวัสดิ์ ~0.2 กม.
สภาพแวดล้อม	ประเภทอุตสาหกรรม	ประเภทอุตสาหกรรม	ประเภทอุตสาหกรรม	ประเภทอุตสาหกรรม	ประเภทอุตสาหกรรม
เนื้อที่ที่ดิน	10-1-87	2-3-79	1-1-74	6-0-93	1-0-11
ลักษณะรูปแปลง	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน (กว้าง x ยาว)	~95x120 เมตร	~55x85 เมตร	~108x20 เมตร	~90x80 เมตร	~32x51 เมตร
ขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนน	~95 เมตร	~55 เมตร	~108 เมตร	~12 เมตร	~32 และ 51 เมตร
ระดับที่ดิน	เสมอระดับถนนผ่านหน้า	เสมอระดับถนนผ่านหน้า	เสมอระดับถนนผ่านหน้า	เสมอระดับถนนผ่านหน้า	เสมอระดับถนนผ่านหน้า
สาธารณูปโภคพื้นฐาน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนด้านหน้า	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้าง ~ 8 เมตร)	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้าง ~ 6 เมตร)	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้าง ~ 6 เมตร)	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้าง ~ 6 เมตร)	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้าง ~ 8 เมตร)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ประเภทอุตสาหกรรม	ประเภทอุตสาหกรรม	ประเภทอุตสาหกรรม	ประเภทอุตสาหกรรม	ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อจำกัดผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม	ประเภทอุตสาหกรรม	ประเภทอุตสาหกรรม	ประเภทอุตสาหกรรม	ประเภทอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	48,000	-	30,500	30,000	40,000
ราคาซื้อขาย	-	28,000	-	-	-
วันที่เสนอขาย	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565	มีนาคม 2565
โทรศัพท์อ้างอิง	082-410-6666	08-2161-7248	08-2161-7248	095-553-5149	02-287-4569

การวิเคราะห์และปรับแก้ข้อมูลเปรียบเทียบราคาที่ดิน

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	แปลงเปรียบเทียบ 2	ปรับมูลค่า	แปลงเปรียบเทียบ 3	ปรับมูลค่า	แปลงเปรียบเทียบ 5	ปรับมูลค่า
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า		ที่ดินว่างเปล่า		ที่ดินว่างเปล่า	
ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	1,769	1,179		574		411	
ระดับพื้นดิน	เสมอรระดับถนน	เสมอรระดับถนน		เสมอรระดับถนน		เสมอรระดับถนน	
ปีที่เสนอขาย/ซื้อขาย		ปี 2563		มีนาคม 2565		มีนาคม 2565	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)		-		30,500		40,000	
ราคาซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		28,000					
ปรับราคาเสนอขาย/ราคาซื้อขาย			0%		-10%		-10%
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		28,000		27,450		36,000	
รายละเอียดตัวแปร			ปรับตัวแปร		ปรับตัวแปร		ปรับตัวแปร
ทำเลที่ตั้ง							
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยสุขสวัสดิ์ 76	ซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	0%	ซอยสุขสวัสดิ์ 78 แยก 19	0%	ซอยสุขสวัสดิ์ 76/1	0%
ระยะห่างจากถนนหลัก	ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 1.5 กม.	ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 2 กม.	0%	ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 2 กม.	0%	ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ประมาณ 0.2 กม.	-5%
สภาพแวดล้อมโดยรอบที่ดิน	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	0%	อุตสาหกรรม	0%	อุตสาหกรรม	0%
สภาพถนนผ่านหน้าแปลงที่ดิน	ทางภายในโครงการ (คสล.กว้าง ประมาณ 6-8 เมตร)	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้างประมาณ 6 เมตร)	-5%	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้างประมาณ 6 เมตร)	-5%	ทางสาธารณะประโยชน์ (คสล.กว้างประมาณ 8 เมตร)	-5%
รวม			-5%		-5%		-10%
ภาพภาพ							
ขนาดแปลงที่ดิน (ตารางวา)	1,769	1,179	0%	574	0%	411	0%
รูปแปลงที่ดิน (กว้างxลึก)	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	0%	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	0%	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	0%
ขนาดที่ดิน (กว้างx ลึก)	100x70 เมตร	55x85 เมตร	0%	108x20 เมตร	5%	32x51 เมตร	0%
ติดถนน (ด้าน)	1 ด้าน	1 ด้าน	0%	1 ด้าน	0%	2 ด้าน	-5%
รวม			0%		5%		-5%
ข้อจำกัดด้านกฎหมาย							
ข้อจำกัดด้านผังเมือง	ประเภทอุตสาหกรรม	ประเภทอุตสาหกรรม	0%	ประเภทอุตสาหกรรม	0%	ประเภทอุตสาหกรรม	0%
ศักยภาพการพัฒนา	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	0%	อุตสาหกรรม	0%	อุตสาหกรรม	0%
รวม			0%		0%		0%

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	แปลงเปรียบเทียบ 2	ปรับมูลค่า	แปลงเปรียบเทียบ 3	ปรับมูลค่า	แปลงเปรียบเทียบ 5	ปรับมูลค่า
รวมตัวแปรทั้งหมดหลังปรับแก้		-5%		0%		-15%	
มูลค่าที่ดินหลังปรับแก้ตัวแปร		26,600		27,450		30,600	
การปรับค่าถมที่ดิน		0		0		0	
มูลค่าที่ดินหลังปรับค่าถมดิน		26,600		27,450		30,600	
ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	100%	35%		35%		30%	
มูลค่าที่ดินหลังค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	28,098	บาทต่อตารางวา					
หรือประมาณ	28,000	บาทต่อตารางวา					
มูลค่าที่ดินรวม	49,532,000	บาท					

อาคารคลังเอกสารและคลังสินค้า

ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างใหม่ (บาท/ตรม.)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	อายุ (ปี)	ค่าเสื่อมสภาพ (%)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า (จำนวน 4 ยูนิต)							
1	คลังสินค้าหมายเลข 36	1,750	10,000	17,500,000.00	29	67.50%	5,687,500.00
2	คลังสินค้าหมายเลข 37	1,750	10,000	17,500,000.00	29	67.50%	5,687,500.00
3	คลังสินค้าหมายเลข 38	1,750	10,000	17,500,000.00	29	67.50%	5,687,500.00
4	คลังสินค้าหมายเลข 39	1,750	10,000	17,500,000.00	29	67.50%	5,687,500.00
	รวมต้นทุนอาคารสิ่งปลูกสร้าง			70,000,000.00			22,750,000.00

งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ค่าก่อสร้าง ใหม่	ต้นทุน ทดแทนใหม่ (บาท)	อายุ (ปี)	ค่าเสื่อมสภาพ (%)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
บางส่วนของคลังสินค้า (จำนวน 4 ยูนิต)							
1	คลังสินค้าหมายเลข 36 - พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 2 ชั้น - ระบบFire Alarm	2,100	เหมาจ่าย	6,720,000	8	40%	4,032,000
2	คลังสินค้าหมายเลข 37 - พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 3 ชั้น - ระบบFire Alarm - ลิฟท์บรรทุกสินค้า	3,150	เหมาจ่าย	10,080,000	6	30%	7,056,000
3	คลังสินค้าหมายเลข 38 - พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 3 ชั้น - ระบบFire Alarm	3,150	เหมาจ่าย	10,080,000	7	35%	6,552,000
4	คลังสินค้าหมายเลข 39 - พื้นที่ชั้นเหล็ก (Shelf) สูง 3 ชั้น - ระบบFire Alarm - ลิฟท์บรรทุกสินค้า	3,150	เหมาจ่าย	10,080,000	8	40%	6,048,000
รวมมูลค่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์		11,550		36,960,000			23,688,000

สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน

ผลจากการประเมินมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของการประยุกต์ใช้การประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) นั้นสามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน (บาท)
มูลค่าที่ดิน	49,532,000
มูลค่าอาคารหลักหักค่าเสื่อม	22,750,000
มูลค่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์หลังหักค่าเสื่อม	23,688,000
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทน	95,970,000
หรือประมาณ	96,000,000

2.3. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินในครั้งนี้ NEXUS ได้เลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้นั้นเหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในปัจจุบันกล่าวคือเป็นอาคารคลังเก็บเอกสารให้เช่า ดังนั้น NEXUS มีความเห็นว่ามูลค่าตลาด

(Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) มีมูลค่าเท่ากับ 203.00 ล้านบาท

3. **สรุปผลการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร หมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร จัดทำโดย KNIGHT FRANK และ NEXUS**

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร ณ วันที่คาดว่า SSTRM จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย KNIGHT FRANK และ NEXUS

รายละเอียดสินทรัพย์	ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่คาดว่า SSTRM จะเข้าลงทุน วันที่ 1 ธันวาคม 2565	
	ราคาประเมินโดย KNIGHT FRANK	ราคาประเมินโดย NEXUS
○ ที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 4 ไร่ 1 งาน 68.90 ตารางวา (1,768.90 ตารางวา หรือ 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา) และอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 7,000 ตารางเมตร มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นวันที่ SSTRM คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	209.40 ล้านบาท	203.00 ล้านบาท

ความเห็นของ IFA ต่อการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร ที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39) จำนวน 4 อาคาร ที่จัดทำโดย KNIGHT FRANK และ NEXUS ซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบันที่เป็นพื้นที่คลังเอกสารให้เช่า

(F53-4)

**แบบรายงานการเพิ่มทุน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย
วันที่ 15 มิถุนายน 2565**

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SSTR”) ขอรายงานเกี่ยวกับความประสงค์ในการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ SSTR ดังนี้

1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุน

บริษัทมีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTR โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTR ในปัจจุบันจำนวน 156,250,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านสองแสนห้าหมื่น) หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ SSTR มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 192,780,000 (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนแปดหมื่น) หน่วย สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง (อาทิ ภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น) เพื่อให้กองทรัสต์ SSTR สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

บริษัทคาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน 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) โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

2.1 รายละเอียดการจัดสรรหน่วยทรัสต์

บริษัทคาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 36,530,000 (สามสิบล้านห้าแสนสามหมื่น) หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์ทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปรับเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

โดยบริษัท สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ตารางดังต่อไปนี้ เป็นข้อมูลโดยสรุปของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ SSTRT ในครั้งนี้

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 จัดสรรเพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้งองทรัสต์มีหน้าทีตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย ⁽²⁾	กำหนดในภายหลัง ⁽³⁾	กำหนดในภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	(1), (2), (4), (5) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT
ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ (1) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ/หรือ ให้แก่ (2) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายตามส่วนที่ 1	-	กำหนดในภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	(2), (4), (5) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT

หมายเหตุ

- (1) วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Record Date) จะกำหนดในภายหลังเมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ให้มีการเพิ่มทุน

- (2) สำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายและราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน 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)
- (3) อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายใน ส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่บริษัทจะได้ออกตามวิธีการที่ระบุต่อไป
- (4) ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้
- (5) ให้บริษัท เป็นผู้ที่มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้
- 1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรรกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีใช้สัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาวะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร
 - 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป

- 3) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออก และเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองชื่อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อกับ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น และ
- 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการจัดทำ ลงนาม และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงในเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ SSTRT

ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ SSTRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.2 การดำเนินการของบริษัทกรณีที่มีเศษของหน่วยทรัสต์

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

3. กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

- (1) กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัลด์ เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400 และเนื่องจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ประชุมของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบอำนาจให้ ประธานกรรมการหรือกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคคลที่ประธานกรรมการหรือกรรมการผู้จัดการมอบหมาย เป็นผู้ที่มีอำนาจแก้ไขวัน เวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 รวมทั้งพิจารณาสถานที่จัดประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ซึ่งจะดำเนินการจัดให้มีมาตรการที่เหมาะสม เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานด้านสาธารณสุขของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข หรือหลักเกณฑ์อื่นใดที่ภาครัฐกำหนดในการป้องกันความเสี่ยงและเพื่อความปลอดภัยของผู้เข้าร่วมประชุม หรือพิจารณาจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย หรือดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีอื่นใด (หากมี) ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ได้ตามที่เห็นสมควร
- (2) กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 (Record Date) ในวันที่ 29 มิถุนายน 2565

4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการขออนุญาต

ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ในการเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บริษัทจะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่มเติม

เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะ คลังเอกสารในโครงการทรัพย์สินไทย
ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสาร จำนวน 4 หลัง ได้แก่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36 พื้นี่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร, อาคารคลังเอกสารหมายเลข

37 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร, อาคารคลังเอกสารหมายเลข 38 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 39 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน บริษัท ททรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**” หรือ “SST”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังเอกสารดังกล่าว

หมายเหตุ:

- (1) ภายหลังจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าแก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินศรีไทย และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โครงการทรัพย์สินศรีไทย มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยคราวละ 3 ปี
- (2) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่นถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนไขและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้น ให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT

ในการนี้ บริษัทได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (รวมเรียกว่า “**ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยกองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในราคารวมไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการ

ข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของ กองทรัสต์ SSTRT เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

6. ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย

เพื่อให้กองทรัสต์ SSTRT มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นอันจะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีโอกาสในการได้มีส่วนรับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มในทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุน และมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ประกอบของ กองทรัสต์ SSTRT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ การที่กองทรัสต์ SSTRT มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้นอาจจะ ทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย

กองทรัสต์ SSTRT จะมีขนาดใหญ่ขึ้นซึ่งเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน โดยบริษัทคาดว่าอาจส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องในตลาดรอง อีกทั้ง การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีโอกาสในการได้มีส่วนรับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มในทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุน และมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ประกอบของกองทรัสต์ SSTRT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น

8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติ การเพิ่มทุน/จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

- ไม่มี -

9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

9.1 กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 29 มิถุนายน 2565 ซึ่งเป็นวันให้สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Record Date)

9.2 กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัลด์ เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400 และเนื่องจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ประชุมของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบอำนาจให้ประธาน กรรมการหรือกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคคลที่ประธานกรรมการหรือกรรมการผู้จัดการมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจแก้ไขวัน เวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 รวมทั้งพิจารณาสถานที่จัดประชุมเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ซึ่งจะดำเนินการจัดให้มีมาตรการที่เหมาะสม เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานด้านสาธารณสุขของ

กรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข หรือหลักเกณฑ์อื่นใดที่ภาครัฐกำหนดในการป้องกันความเสี่ยง และเพื่อความปลอดภัยของผู้เข้าร่วมประชุม หรือพิจารณาจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ กองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ มาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการ ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย หรือ ดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยวิธีอื่นใด (หากมี) ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่ เกี่ยวข้องกำหนด ได้ตามที่เห็นสมควร

บริษัท ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

-เอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา-

(นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

รายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์

โดยรายการที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมปรากฏตามตัวอักษรสีแดง

ข้อสัญญาตามสัญญาฉบับปัจจุบัน	ข้อสัญญาที่เสนอขอให้อนุมัติแก้ไข
<p>สัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์</p>	
<p>ข้อ 1 การถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม</p> <p>บริษัทฯ ตกลงและรับรองต่อกองทุนรวมดังต่อไปนี้</p> <p>ก) บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะเข้าจองซื้อและถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในสัดส่วนรวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 33 (สามสิบสาม) ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่เกินจำนวนตามที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และ</p> <p>ข) ตลอดระยะเวลา 10 (ปี) นับจากวันที่บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (Lock up period) ข้างต้น บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะไม่จำหน่าย จ่ายโอนหน่วยลงทุนดังกล่าว หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนหน่วยลงทุนดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่ (1) การจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวเพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ (2) ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>เพื่อประโยชน์ในการบังคับใช้สัญญาฉบับนี้ให้ "กลุ่มบุคคลเดียวกัน" หมายถึง กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)</p>	<p>ข้อ 1 การถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์</p> <p>บริษัทฯ ตกลงและรับรองต่อกองทรัสต์ดังต่อไปนี้</p> <p>ก) บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะเข้าจองซื้อและถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (ทั้งนี้ ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้าเป็นกองทรัสต์แล้ว ให้คำว่า "หน่วยลงทุนของกองทุนรวม" ดังกล่าว หมายความว่า "หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์") ในสัดส่วนรวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 33 (สามสิบสาม) ของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดของกองทุนรวม (ทั้งนี้ ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้าเป็นกองทรัสต์แล้ว ให้คำว่า "จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมดของกองทุนรวม" ดังกล่าว หมายความว่า "จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดของกองทรัสต์") ทั้งนี้ สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องไม่เกินจำนวนตามที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และ</p> <p>ข) ตลอดระยะเวลา 10 (ปี) นับจากวันที่บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม (Lock up period) ข้างต้น บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะไม่จำหน่าย จ่ายโอนหน่วยทรัสต์ที่ต้องดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 1 ก) ข้างต้น ("หน่วยทรัสต์ที่ต้องถือไว้") หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนหน่วยทรัสต์ที่ต้องถือไว้ดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่ (1) การจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่ต้องถือไว้ดังกล่าวเพื่อเป็น</p>

ข้อสัญญาตามสัญญาฉบับปัจจุบัน	ข้อสัญญาที่เสนอขอให้อนุมัติแก้ไข
	<p>หลักประกันการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ (2) ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>เพื่อประโยชน์ในการบังคับใช้สัญญาฉบับนี้ให้ “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” หมายถึง กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)</p>

ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1. รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 1 และวาระที่ 4 (ณ วันที่กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 (Record Date) ในวันที่ 29 มิถุนายน 2565) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด	37,050,006	23.71
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	17,896,450	11.45
น.ส. ดวงดาว ชินธรรมมิตร	200,000	0.13
น.ส. ดวงแข ชินธรรมมิตร	300,000	0.19
รวม	55,446,456	35.49

2. รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 (Record Date) ในวันที่ 29 มิถุนายน 2565) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด	37,050,006	23.71
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	17,896,450	11.45
MRS. HISAKO DENNIS	2,070,600	1.33
บริษัท กิจกมลสุโกศล จำกัด	1,787,400	1.14
นาง กมลีย์ ปัจฉิมสวัสดิ์	1,500,000	0.96
นาย หลักชัย สุ่มะนัสชัย	1,497,160	0.96
นาง วิไลวรรณ ฉัตรอมรวงศ์	1,407,500	0.90
นาย อติเรก พิพัฒน์ปัทมา	1,249,770	0.80
นางสาว ปณตพร ศรีสิทธิพจน์	1,001,800	0.64
นาง ปัทมา เลี้ยววงษ์	1,000,000	0.64
รวม	66,460,686	42.53

3. รายชื่อประเทศของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์อาจพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์

สืบเนื่องจากวาระที่ 3 ซึ่งได้เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นั้น สำหรับส่วนที่ 1 ซึ่งเป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยอาจใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีไม่ใช่สัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาวะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร ทั้งนี้ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2565 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 (Record Date) รายชื่อประเทศของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์อาจพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายชื่อประเทศดังต่อไปนี้

- (1) มาเลเซีย
- (2) ออสเตรเลีย
- (3) สหราชอาณาจักร
- (4) ฝรั่งเศส
- (5) อินเดีย
- (6) สิงคโปร์
- (7) สวิสเซอร์แลนด์
- (8) ใต้หวัน
- (9) สวีเดน
- (10) ออสเตรเลีย
- (11) จีน
- (12) เกาหลีใต้
- (13) ฮังการี

ทั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT ขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อประเทศดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

2. รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 (Record Date) ในวันที่ 29 มิถุนายน 2565) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด	37,050,006	23.71
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	17,896,450	11.45
MRS. HISAKO DENNIS	2,070,600	1.33
บริษัท กิจกมลสุโกศล จำกัด	1,787,400	1.14
นาง กมลวี ปัจฉิมสวัสดิ์	1,500,000	0.96
นาย หลักชัย สุ่มะนัสชัย	1,497,160	0.96
นาง วิไลวรรณ ฉัตรอมรวงศ์	1,407,500	0.90
นาย อติเรก พิพัฒน์ปัทมา	1,249,770	0.80
นางสาว ปณตพร ศรีสิทธิพจน์	1,001,800	0.64
นาง ปัทมา เลี้ยววงษ์	1,000,000	0.64
รวม	66,460,686	42.53

3. รายชื่อประเทศของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่กองทรัสต์อาจพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์

สืบเนื่องจากวาระที่ 3 ซึ่งได้เสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นั้น สำหรับส่วนที่ 1 ซึ่งเป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยอาจใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีไม่ใช่สัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาวะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร ทั้งนี้ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2565 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 (Record Date) รายชื่อประเทศของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่กองทรัสต์อาจพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายชื่อประเทศดังต่อไปนี้

- (1) มาเลเซีย
- (2) ออสเตรเลีย
- (3) สหราชอาณาจักร
- (4) ฝรั่งเศส
- (5) อินเดีย
- (6) สิงคโปร์
- (7) สวิสเซอร์แลนด์
- (8) ใต้หวัน
- (9) สวีเดน
- (10) ออสเตรเลีย
- (11) จีน
- (12) เกาหลีใต้
- (13) ฮังการี

ทั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT ขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อประเทศดังกล่าว ที่อาจมีผู้ถือหุ้นทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งล่าสุด

คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

ครั้งที่ 1/2565

วันที่ 25 กรกฎาคม 2565 เวลา 14.00 น.

1. การลงทะเบียน

- ผู้ถือหุ้นลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสาร หรือหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมก่อนเวลาได้ตั้งแต่เวลา 13.00 น. ของวันที่ 25 กรกฎาคม 2565

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

(1) กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง ฉบับจริง ที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นลงทุน

(2) กรณีนิติบุคคล

- กรณีเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล
- ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการฉบับจริง หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (กรณีผู้มีอำนาจลงนามเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหุ้นลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ก (สำหรับผู้ถือหุ้นลงทุนทั่วไป) หรือแบบ ข (สำหรับผู้ถือหุ้นลงทุนที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุน) ทั้งนี้ หนังสือมอบฉันทะที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11

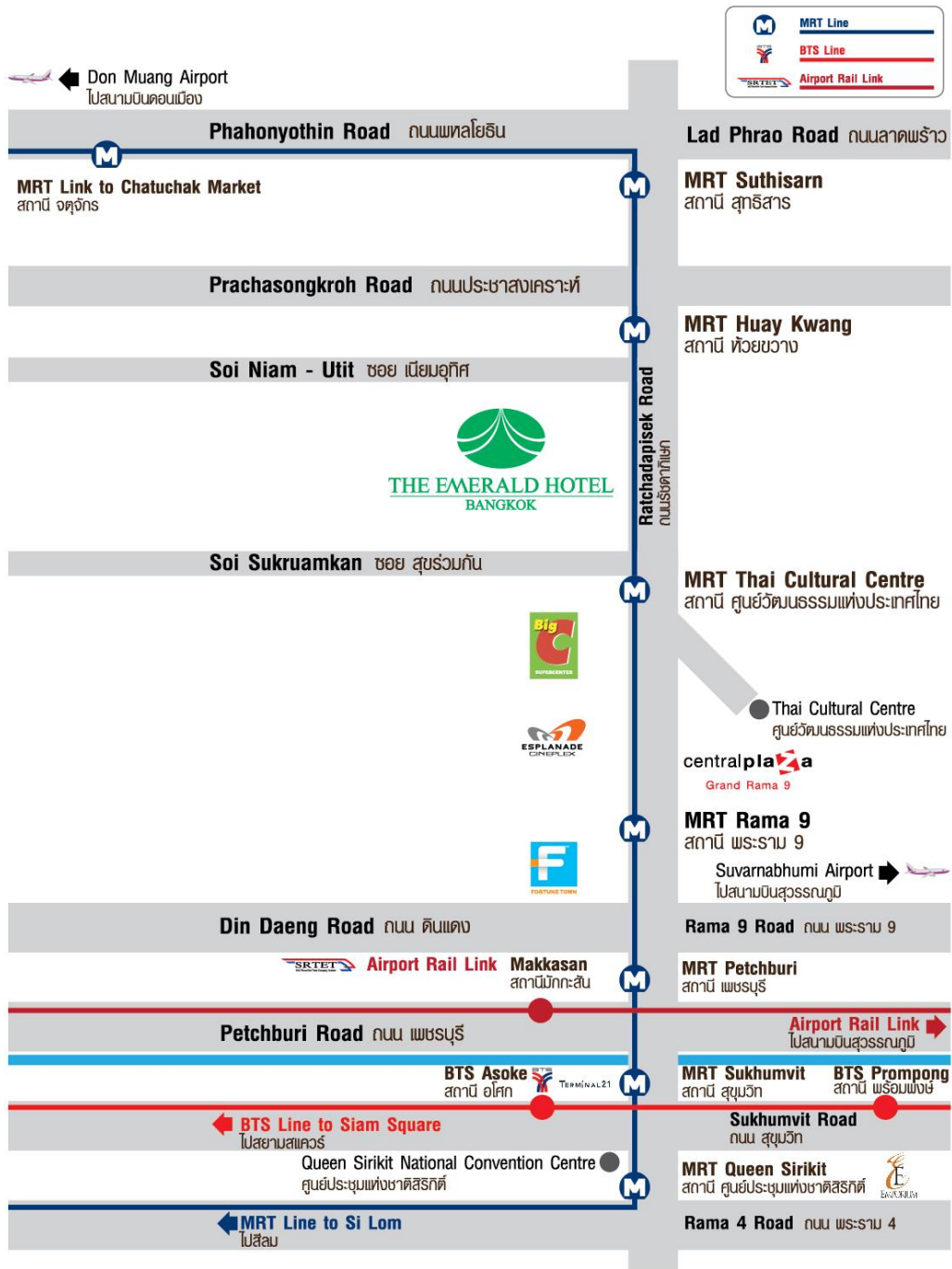
- เพื่อความสะดวก โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อนวันประชุมล่วงหน้าภายในวันที่ 21 กรกฎาคม 2565 โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไขหรือผิดพลาดข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

- (1) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
 - หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มอบฉันทะ
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
- (2) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
 - หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามดังกล่าว
 - กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - กรณีมอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่
 - สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ

แผนที่สถานที่จัดประชุม

โรงแรมดิเอมเมอร์อัลด์ เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400



หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. (แบบทั่วไป)

PROXY FORM A. (General Form)

เขียนที่

Written at

วันที่ เดือน พ.ศ.

Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า สัญชาติ
 I/We Nationality
 อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
 Residing at Road Sub-District
 อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์
 District Province Postal Code
 เบอร์โทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้
 Contract Telephone Number

(2) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (SSTRT)
 Being a trust unitholder of Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust (SSTRT)
 โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม หน่วย และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง
 Holding the total amount of units and having the right to vote equal to votes

(3) ขอมอบฉันทะให้

Hereby appoint

(3.1) ชื่อ อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่
 Name Age Years Residing at
 ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
 Road Sub-District District
 จังหวัด รหัสไปรษณีย์
 Province Postal Code

(3.2) หรือ ทรัสต์

or the Trustee, namely

ชื่อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

Name One Asset Management Limited

อยู่บ้านเลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณหิวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

Residing at 9th, 24th Floor, Siam Piwat Tower, 989 Rama 1 Road, Pathumwan, Bangkok 10330

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมดิเอมเมอรัลด์ เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders of Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust No.1/2022 on 25 July 2022 at 2.00 pm at The Emerald Hotel No. 99/1 Rachadapisek Road, Din Daeng, Bangkok 10400 or any adjournment at any date, time and place thereof.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

Agenda No. 1 To consider and approve the investment in the Additional Investment Assets No. 1

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 36,530,000 หน่วย เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

Agenda No. 2 To consider and approve the first capital increase of SSTRT by the issuance and offering for sale of new trust units in the number of not exceeding 36,530,000 units for the investment in the Additional Investment Assets No. 1 and the method for determining the price of the trust units to be additionally issued and offered for sale in the first capital increase

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Agenda No. 3 To consider and approve the offering for sale and allocation method for the trust units to be additionally issued and offered for sale in the first capital increase and the listing of the new trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์

Agenda No. 4 To consider and approve the amendment of the Undertaking Agreements of SSTRT

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda No. 5 Other matters (if any)

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

- (5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบอำนาจในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and shall not be my/our voting as a trust unitholder.

- (6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting intention(s) in any agenda or my/our voting intention(s) is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีนี้ที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

Remark

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
The trust unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of units to several proxies for splitting votes.

2. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix stamp duty of Baht 20.

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

(สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศ
และแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ให้เท่านั้น)

PROXY Form B.

(Only for foreign trust unitholders who appointed custodians in Thailand)

เขียนที่

Written at

วันที่ เดือน พ.ศ.

Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า สัญชาติ
I/We Nationality
อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
Residing at Road Sub-District
อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์
District Province Postal Code

เบอร์โทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้

Contract Telephone Number

ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ (Custodian) ให้กับ

As a Custodian for

ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย (SSTRT)

Being a trust unitholder of Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust (SSTRT)

โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม หน่วย และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง

Holding the total amount of units and having the right to vote equal to votes

(2) ขอมอบฉันทะให้

Hereby appoint

(2.1) ชื่อ อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่
Name Age Years Residing at
ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
Road Sub-District District
จังหวัด รหัสไปรษณีย์
Province Postal Code

(2.2) หรือ ทรัสต์

or the Trustee, namely

ชื่อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด

Name One Asset Management Limited

อยู่บ้านเลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณ์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

Residing at 9th, 24th Floor, Siam Piwat Tower, 989 Rama 1 Road, Pathumwan, Bangkok 10330

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัลด์ เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders of Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust No.1/2022 on 25 July 2022 at 2.00 pm at The Emerald Hotel No. 99/1 Rachadapisek Road, Din Daeng, Bangkok 10400 or any adjournment at any date, time and place thereof.

(3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี้อย่างนี้

I/We hereby authorize the proxy to attend and vote on my/our behalf at this meeting as follows:

มอบฉันทะตามจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้
To grant the total amount of unit trust holding and having the right to vote

มอบฉันทะบางส่วน คือ

To grant the partial units as follows:

หน่วยทรัสต์ หน่วย และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ เสียง
Number of unit trust units, and having the right to vote equal to votes,

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้อย่างนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

Agenda No. 1 To consider and approve the investment in the Additional Investment Assets No. 1

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 36,530,000 หน่วย เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

Agenda No. 2 To consider and approve the first capital increase of SSTRT by the issuance and offering for sale of new trust units in the number of not exceeding 36,530,000 units for the investment in the Additional Investment Assets No. 1 and the method for determining the price of the trust units to be additionally issued and offered for sale in the first capital increase

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Agenda No. 3 To consider and approve the offering for sale and allocation method for the trust units to be additionally issued and offered for sale in the first capital increase and the listing of the new trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์

Agenda No. 4 To consider and approve the amendment of the Undertaking Agreements of SSTRT

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda No. 5 Other matters (if any)

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่า การลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and shall not be my/our voting as a trust unitholder.

- (6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting intention(s) in any agenda or my/our voting intention(s) is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบอำนาจได้กระทำให้ไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบอำนาจให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำให้เองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed ผู้มอบอำนาจ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed ผู้รับมอบอำนาจ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

Remark

1. หนังสือมอบอำนาจแบบ ข. นี้ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ให้เท่านั้น

Only foreign trust unitholders whose names appear in the registration book and have appointed a Custodian in Thailand can use the Proxy Form B.

2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมทั้งหนังสือมอบอำนาจ คือ

Evidence to be attached with this Proxy Form are:

- (1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบอำนาจแทน
Power of Attorney from the trust unitholder authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on his/her behalf.

- (2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบอำนาจแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)

Letter of certification to certify that a person executing in the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.

3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบอำนาจจะต้องมอบอำนาจให้ผู้รับมอบอำนาจเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบอำนาจหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The trust unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of trust units to several proxies for splitting votes.

4. กฤณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix stamp duty of Baht 20.

มาตรการและข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย ครั้งที่ 1/2565 ภายใต้การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อ
ไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และแบบคัดกรองโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SSTR”) มีความห่วงใยในความปลอดภัยและสุขภาพของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม บริษัทจึงได้กำหนดมาตรการและข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTR ครั้งที่ 1/2565 ของกองทรัสต์ภายใต้การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ดังนี้

1. บริษัทขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านพิจารณาถึงแนวทางการมอบฉันทะให้แก่ทรัสต์ของกองทรัสต์ แทนการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง เนื่องจากการจัดประชุมจะเป็นการรวมกันของคนหมู่มาก ซึ่งเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อการแพร่ระบาด
 - 1.1 ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้แก่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTR เพื่อเข้าร่วมประชุมแทน (หนังสือมอบฉันทะที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11) โดยกรณารอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่ง และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อย โดยบริษัท ใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะล่วงหน้า โดยจัดส่งถึง “**ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย**” เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10250 ภายในวันที่ 21 กรกฎาคม 2565 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในเวลากลางทะเลเบียนก่อนเริ่มการประชุม
 - 1.2 บริษัท ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีผู้ใกล้ชิดที่มีประวัติสัมผัสใกล้ชิดกับผู้ติดเชื้อเข้าข่าย/ยืนยันโควิด 19 ตามที่กระทรวงสาธารณสุขกำหนด* ในระยะเวลา 10 วันก่อนวันประชุม และผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีอาการอย่างใดอย่างหนึ่งของระบบทางเดินหายใจ เช่น มีไข้ ไอ เจ็บคอ จาม มีน้ำมูก เหนื่อยหอบ เป็นต้น **โปรดงดเว้นการเข้าร่วมประชุม** เพื่อลดความเสี่ยงในการแพร่กระจายของเชื้อโรค โดยบริษัท แนะนำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มอบฉันทะให้แก่บุคคลอื่นตามความประสงค์หรือทรัสต์ เพื่อเข้าร่วมประชุมแทน (หนังสือมอบฉันทะที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11)

หมายเหตุ

* “**ผู้สัมผัสใกล้ชิดกับผู้ติดเชื้อเข้าข่าย/ยืนยันโควิด 19**” หมายถึง ผู้ที่มีพฤติกรรมสัมผัสกับผู้ติดเชื้อเข้าข่าย/ยืนยันในวันเริ่มป่วยในช่วงมีอาการป่วยหรือก่อนมีอาการประมาณ 2-3 วัน (ทั้งนี้หากเป็นผู้ติดเชื้อไม่มีอาการให้ถือวันที่เก็บสิ่งส่งตรวจเสมือนเป็นวันเริ่มป่วย) โดยมีพฤติกรรมสัมผัสอย่างน้อยข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ที่อยู่ใกล้หรือมีการพูดคุยกับผู้ติดเชื้อเข้าข่าย/ยืนยันโควิด 19 ในระยะ 2 เมตร เป็นเวลานานกว่า 5 นาที หรือถูกไอจามรดจากผู้ป่วย
 - (2) ผู้ที่อยู่ในบริเวณที่ปิด ไม่มีการถ่ายเทอากาศมากนัก ร่วมกับผู้ติดเชื้อเข้าข่าย/ยืนยันโควิด 19 เป็นระยะเวลานานกว่า 30 นาที เช่น ในรถปรับอากาศหรือห้องปรับอากาศ
2. สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีความประสงค์จะเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทขอความกรุณาผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามมาตรการและข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ของกองทรัสต์ภายใต้การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ดังนี้
- 2.1 บริษัท จะเตรียมการจัดประชุมเพื่อลดความแออัดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในพื้นที่การประชุม โดยจัดให้มีการเว้นระยะห่างระหว่างบุคคลในจุดต่าง ๆ เช่น จุดคัดกรอง จุดตรวจเอกสาร จุดลงทะเบียน
 - 2.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมจะต้องแสดงหลักฐานรับรองการได้รับวัคซีนป้องกันโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 อย่างน้อยจำนวน 3 เข็ม (แสดงเอกสารการรับวัคซีนหรือแอปพลิเคชันหมอพร้อม)
 - 2.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมจะต้องแสดงผลการตรวจคัดกรองโควิดด้วย ATK ซึ่งมีผลไม่พบเชื้อภายในระยะเวลาไม่เกิน 24 ชั่วโมง ก่อนการเข้าร่วมประชุม หรือผลการตรวจคัดกรองโควิดด้วย RT-PCR ซึ่งมีผลไม่พบเชื้อ ภายในระยะเวลาไม่เกิน 72 ชั่วโมง ก่อนการเข้าร่วมประชุม โดยขอให้แสดงผลการตรวจคัดกรองโควิดด้วย ATK หรือผลการตรวจคัดกรองโควิดด้วย RT-PCR คู่กับบัตรประจำตัวประชาชน หรือระบุชื่อ-นามสกุล พร้อมทั้งระบุวันและเวลาที่ตรวจให้ชัดเจน ให้เจ้าหน้าที่ของบริษัท ณ จุดคัดกรอง หรือรับการตรวจคัดกรองโควิดด้วย ATK โดยผู้เชี่ยวชาญหรือเจ้าหน้าที่ทางการแพทย์ที่บริษัท ได้จัดเตรียมไว้ให้บริการ ก่อนเข้าร่วมประชุม
 - 2.4 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมจะต้องตอบแบบคัดกรองโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยไม่ปิดบังข้อเท็จจริงก่อนเข้าบริเวณพื้นที่การประชุม เพื่อความสะดวกกรรณการออกเอกสารดังกล่าวมาล่วงหน้า และขอความร่วมมือผู้ถือหน่วยทรัสต์ปฏิบัติตามคำแนะนำของเจ้าหน้าที่ของบริษัท ณ จุดคัดกรองอย่างเคร่งครัด
 - 2.5 ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีผู้ใกล้ชิดที่มีประวัติสัมผัสใกล้ชิดกับผู้ติดเชื้อเข้าข่าย/ยืนยันโควิด 19 ตามที่กระทรวงสาธารณสุขกำหนด* (รายละเอียดปรากฏตามหมายเหตุในข้อ 1.2) ในระยะเวลา 10 วันก่อนวันประชุม บริษัทขอสงวนสิทธิในการพิจารณาไม่อนุญาตให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ของกองทรัสต์ด้วยตนเอง และบริษัทขออนุญาตให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มอบฉันทะให้ทรัสต์แทนการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง โดยเจ้าหน้าที่ของบริษัท จะอำนวยความสะดวกเรื่องเอกสารให้แก่ท่าน (หนังสือมอบฉันทะที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11) ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องไม่ปกปิดข้อมูลด้านสุขภาพหรือประวัติการเดินทางของท่านต่อบริษัท

- 2.6 บริษัทจะดำเนินการจัดให้มีการคัดกรองผู้ที่มีไข้หรืออาการเกี่ยวกับทางเดินหายใจ โดยก่อนเข้าร่วมประชุม บริษัทจะมีการตรวจวัดอุณหภูมิร่างกายก่อนเข้าบริเวณพื้นที่การประชุม โดยหากมีอุณหภูมิร่างกายตั้งแต่ 37.5 องศาเซลเซียสขึ้นไป หรือมีอาการเจ็บป่วย เช่น มีไข้ ไอ เจ็บคอ จาม มีน้ำมูก หอบเหนื่อย เป็นต้น หรือไม่ปฏิบัติตามคำแนะนำของเจ้าหน้าที่ของบริษัท ณ จุดคัดกรอง **บริษัทขอสงวนสิทธิในการพิจารณาไม่อนุญาตให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ของกองทรัสต์ด้วยตนเอง และบริษัท ขออนุญาตให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มอบฉันทะให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง** โดยเจ้าหน้าที่ของบริษัทจะอำนวยความสะดวกเรื่องเอกสารให้แก่ท่าน (หนังสือมอบฉันทะที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ปรากฏตาม [สิ่งที่ส่งมาด้วย 11](#)) ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องไม่ปกปิดข้อมูลด้านสุขภาพหรือประวัติการเดินทางของท่านต่อบริษัท
- 2.7 บริษัทจะจัดให้มีการลงทะเบียนเพื่อให้ผู้เข้าร่วมประชุมลงทะเบียนก่อนเข้าและออกสถานที่ประชุม และอาจเพิ่มมาตรการใช้แอปพลิเคชันทางโทรศัพท์เคลื่อนที่ตามที่หน่วยงานราชการกำหนด
- 2.8 **บริษัทขอสงวนสิทธิในการพิจารณาไม่อนุญาตให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ผ่านการคัดกรองหรือไม่ทำแบบคัดกรองโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ของกองทรัสต์**
- 2.9 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ผ่านการคัดกรองจะต้องติดสติ๊กเกอร์ที่บริษัทจัดไว้ให้ และสวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลาที่เข้าร่วมประชุม (บริษัทขอให้ท่านนำหน้ากากอนามัยของท่านมาสำหรับการเข้าร่วมประชุมด้วย) รวมทั้งทำความสะอาดมือด้วยเจลแอลกอฮอล์ที่ตั้งตามจุดต่าง ๆ ก่อนเข้าออกจากพื้นที่การประชุม
- 2.10 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ผ่านการคัดกรองจะถูกเชิญให้นั่งตามเก้าอี้ที่จัดไว้ เพื่อประโยชน์ในการป้องกันหรือติดตามกรณีเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ขึ้น โดยห้ามผู้ถือหน่วยทรัสต์ย้ายหรือเลื่อนเก้าอี้ที่จัดไว้ ตามที่จัดให้มีระยะห่างระหว่างบุคคลที่เหมาะสม โดยบริษัท จะจัดที่นั่งในพื้นที่การประชุมให้มีระยะห่างระหว่างเก้าอี้ตามข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง จึงอาจทำให้มีข้อจำกัดเกี่ยวกับจำนวนที่นั่งในพื้นที่การประชุมที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และในกรณีที่ที่นั่งที่จัดเตรียมไว้สำหรับการประชุมมีไม่เพียงพอ บริษัท ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาดำเนินการให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาลงทะเบียนในลำดับหลังเข้ารับฟังการประชุมจากพื้นที่อื่นในบริเวณใกล้เคียงกันที่บริษัท ได้จัดเตรียมไว้ให้ (ถ้ามี) หรือ บริษัท อาจมีความจำเป็นต้องขอความร่วมมือให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวมอบฉันทะให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง โดยเจ้าหน้าที่ของบริษัท จะอำนวยความสะดวกเรื่องเอกสารให้แก่ท่าน (หนังสือมอบฉันทะที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ปรากฏตาม [สิ่งที่ส่งมาด้วย 11](#))
- 2.11 หากสังเกตเห็นว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์มีอาการเจ็บป่วย เช่น มีไข้ ไอ เจ็บคอ จาม มีน้ำมูก หอบเหนื่อย เป็นต้น บริษัท ขออนุญาตให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ออกจากพื้นที่การประชุม
- 2.12 เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างกระชับและลดความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรค หากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม บริษัท ขอความกรุณาให้ท่านเขียนข้อซักถามบนกระดาษและนำใส่กล่องรับคำ

ถามแทนการสอบถามทางไมโครโฟน โดยเจ้าหน้าที่ของบริษัท จะจัดเตรียมกระดาษและปากกาให้ในวันประชุม ซึ่งบริษัท จะสรุปคำถามและคำตอบไว้ในรายงานการประชุมต่อไป

- 2.13 บริษัท ของดบริการอาหารและเครื่องดื่ม และงดรับประทานอาหารในบริเวณสถานที่จัดประชุมโดยเด็ดขาด เพื่อลดความเสี่ยงของการแพร่ระบาดของโรค

นอกจากนี้ เนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าวเป็นสถานการณ์ที่อยู่ในข่ายเฝ้าระวังเป็นพิเศษ บริษัทอาจปรับเปลี่ยนการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรการของรัฐบาล หรือข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่อาจมีการกำหนดเพิ่มเติมในภายหลัง และบริษัท ขอสงวนสิทธิ์ในการแจ้งการปรับเปลี่ยนการดำเนินการดังกล่าวผ่านช่องทางอื่นใดตามที่บริษัท เห็นสมควร ทั้งนี้ การดำเนินการตามมาตรการและข้อปฏิบัติข้างต้นอาจส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการคัดกรองและการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม บริษัท ขออภัยในความไม่สะดวกมา ณ โอกาสนี้ และขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นอย่างสูงและหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความร่วมมือจากท่านเป็นอย่างดี

แบบคัดกรองโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

ก่อนการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 25 กรกฎาคม 2565

ณ โรงแรมดิเอมเมอรัลด์ เลขที่ 99/1 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Screening Form

Before attending the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders

of Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust No. 1/2022 on 25 July 2022

at the Emerald Hotel No. 99/1 Rachadapisek Road, Din Daeng, Bangkok 10400

บริษัทขอความร่วมมือท่านให้ข้อมูลที่ถูกต้องเป็นความจริง เพื่อประโยชน์ในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 19 (COVID-19)

The Company needs your cooperation in providing the most accurate and truthful medical statement for effective prevention of the spreading of the Coronavirus Disease 2019 (COVID-19).

ชื่อ – สกุล (Name-Surname) _____ หมายเลขโทรศัพท์ (Mobile Phone Number) _____

ที่อยู่ติดต่อได้ (Contact Address) _____

1. ท่านมีไข้ในช่วง 10 วันที่ผ่านมา หรือไม่? ($\geq 37.5^{\circ}\text{C}$) Do you have a fever in the past 10 days? ($\geq 37.5^{\circ}\text{C}$) ใช่ (Yes) ไม่ใช่ (No)

2. ท่านมีอาการดังต่อไปนี้ในช่วง 10 วันที่ผ่านมา หรือไม่? Do you have any of these symptoms in the past 10 days?

ไอ Cough ใช่ (Yes) ไม่ใช่ (No)

เจ็บคอ Sore throats ใช่ (Yes) ไม่ใช่ (No)

น้ำมูกไหล Runny nose ใช่ (Yes) ไม่ใช่ (No)

หอบเหนื่อย Shortness of breath ใช่ (Yes) ไม่ใช่ (No)

3. ท่านมีประวัติสัมผัสใกล้ชิดกับผู้ติดเชื้อเข้าข่าย/ยืนยันโควิด 19 หรือไม่?

Have you been in physical contact with a probable/confirmed case of COVID-19?

ใช่ (Yes)

ไม่ใช่ (No)

หมายเหตุ

หากพบว่าท่านมีไข้ ($\geq 37.5^{\circ}\text{C}$) หรือมีอาการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่บริษัทระบุไว้ข้างต้น หรือมีประวัติสัมผัสใกล้ชิดกับผู้ติดเชื้อเข้าข่าย/ยืนยันโควิด 19 บริษัทขออนุญาตให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์มอบอำนาจให้ทรัสต์แทนการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง (หนังสือมอบอำนาจที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 11) และเดินทางกลับ พร้อมปฏิบัติตามคำแนะนำของกระทรวงสาธารณสุข

Remark

If you have a fever ($\geq 37.5^{\circ}\text{C}$); or any symptoms indicated by the Company above; or have been in physical contact with a probable/confirmed case of COVID-19, the Company would like to kindly ask for your cooperation in giving proxy to the Trustee to attend the meeting on your behalf (the Proxy Form attached to this Invitation Letter is provided in Enclosure 11). Then you may return safely to your resident and follow the guideline of the Ministry of Public Health.

ความยินยอมเพื่อการเก็บ รวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล

ข้าพเจ้ารับทราบและยินยอมให้บริษัทและกองทรัสต์ SSTRT จัดเก็บ ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล รวมถึงข้อมูลสุขภาพที่กรอกในแบบคัดกรองโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ฉบับนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการคัดกรองโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายและหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

Consent on Personal Data Collection, Usage, and Disclosure

I hereby acknowledge and provide consent to the Company and SSTRT to collect, use, and disclose my personal data including health information filled in this Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Screening Form for the purpose of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) screening to align with the laws and regulations of relevant governmental authorities.

ลายเซ็น/Signature _____

วันที่/Date _____

