

ที่ 019/2565

วันที่ 8 กรกฎาคม 2565

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ครั้งที่ 1/2565 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย



หนังสือเชิญประชุมบนเว็บไซต์บริษัท

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

ด้วย บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“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 เป็นเรื่องเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และสำหรับวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นเรื่องเกี่ยวกับแหล่งเงินทุนที่มาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 3 (เรื่องเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเรื่องเกี่ยวกับแหล่งเงินทุนที่มาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม) ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 นี้ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ไปก่อนหน้านี้ได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอวาระอื่นดังกล่าว เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 พิจารณาต่อไป

**วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1**

**ข้อเท็จจริงและเหตุผล**

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ SSTRT ในการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และไปจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

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

<b>รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</b>	<b>คลังเอกสารในโครงการทรัพย์สินไทย</b> กรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสาร จำนวน 4 หลัง ได้แก่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 36 พื้นที่อาคารประมาณ 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 SST ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยคราวละ 3 ปี
- (2) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่อถนนสาธารณะ 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 รายการใดรายการหนึ่งโดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นสำคัญ

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ 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 คอนซิลแทนท์ 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
<b>รวม</b>	<b>4-1-68.9</b>	<b>7,000</b>	<b>460,440</b>	<b>209,400,000</b>	<b>203,000,000</b>

- อ้างอิง**
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 18 เมษายน 2565 (มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)
  - รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซิลแทนท์ 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) ซึ่งราคาที่ยกของทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 203,000,000 บาท (สองร้อยสามล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ 6.40

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการเข้าลงทุนและความสมเหตุสมผลของมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการพัฒนาและบริหารจากผู้ที่มีประสบการณ์ และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ 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 จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ SST เพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 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 ดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์โดยกองทรัสต์ SSTRT

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

(3) ทรรศน์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรรศน์ SSTRT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรรศน์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ

(4) กองทรรศน์ SSTRT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรรศน์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรรศน์ SSTRT และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรรศน์ SSTRT

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก SST รวมถึงเมื่อกองทรรศน์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้วเสร็จ การที่กองทรรศน์ SSTRT จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ SST เพื่อดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร มีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรรศน์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยคราวละ 3 ปี นั้น โดยที่ SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรรศน์ของกองทรรศน์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรรศน์

ดังนั้น SST จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรรศน์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก SST รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าแก่ SST ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรรศน์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรรศน์ ที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 29.37 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรรศน์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรรศน์ (ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรรศน์ SSTRT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 1,263.21 ล้านบาท) กล่าวคือ มูลค่าของเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในจำนวนไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 15.04 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรรศน์ และค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรรศน์ SSTRT จะได้รับจาก SST ตลอดระยะเวลาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นระยะเวลาเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรรศน์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 181,000,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาท) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 14.33 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรรศน์ ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรรศน์ SSTRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรรศน์ของกองทรรศน์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรรศน์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรรศน์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรรศน์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรรศน์ของทรรศน์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ที่ สร. 26/2555”)

ในการนี้ บริษัทจึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรรศน์อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรรศน์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้

2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ ให้เช่า และเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สัญญาจะซื้อจะขาย และ/หรือ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่า 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 ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ต่อหน่วย และเงินลงทุนต่อหน่วย (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 SSTR

### **ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์**

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

นอกจากนี้ ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ SSTR จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ SSTR 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 ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ SSTR ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว บริษัทจะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

### **ความเห็นของทรัสต์**

การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มีการตรวจสอบสถานะและความถูกต้องของทรัพย์สินทางกฎหมายโดยที่ปรึกษากฎหมาย การประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และการประเมินค่าทรัพย์สินเป็นไปตามหลักเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้อง และจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติม

### **การลงมติ**

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTR เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTR จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ



กองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ได้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 (Record Date) วันที่ 29 มิถุนายน 2565) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 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 มีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีกอย่างน้อยคราวละ 3 ปี จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอรี แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สิ่งที่ส่งมาด้วย 5 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

### เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 1 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 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) โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 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 อันจะส่งผลให้มีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์ SSTRT มีการเติบโตและมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งการที่กองทรัสต์ SSTRT มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้นจะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีขนาดที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน และบริษัทคาดว่าอาจจะทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

ในการนี้ บริษัทจึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ 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 รวมถึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ 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

รายละเอียดแบบรายงานการเพิ่มทุนปรากฏตาม [สิ่งที่ส่งมาด้วย 6](#) เพื่อประกอบการพิจารณา

### **ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์**

ด้วยกองทรัสต์ SSTRT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ SSTRT มีทรัพย์สินรวมถึงแหล่งที่มาของรายได้เพิ่มขึ้นอันจะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีโอกาสในการได้มีส่วนรับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มในทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุน ก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมและยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ทั้งนี้ การที่กองทรัสต์ SSTRT มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้นอาจทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามที่ได้นำเสนอทุกประการ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทจะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

### **ความเห็นของทรัสต์**

การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ทรัสต์จะกำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการระบวนการใด ๆ เพื่อให้การเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่หลักเกณฑ์ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### **การลงมติ**

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT เข้าข่ายเป็นการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุม

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้

### **เงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

การลงมติในวาระที่ 2 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 1 และวาระที่ 3 ในกรณีที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 และวาระที่ 3 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

**วาระที่ 3 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

### **ข้อเท็จจริงและเหตุผล**

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 2 ข้างต้น วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพื่อเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการพิจารณาจะเป็นไปดังนี้

**ส่วนที่ 1** จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ) Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือละสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

โดยบริษัทสวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อใน ส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการ จัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ กองทรัสต์ SSTRT

ในการนี้ บริษัทจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณาปรับหน่วยทรัสต์ที่ ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ SSTRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขาย หน่วยทรัสต์

บริษัทจึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและ เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ ตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดย วิธีการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

(2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัด เพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรร หน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรรกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่ นัก ลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีเซสัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับ เกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาวะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร ทั้งนี้ รายละเอียดของประเทศของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์อาจ พิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

(3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างชัดเจนและดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(4) เปรียบเทียบราคา เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการดังกล่าว

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

(6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจซึ่งในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยให้แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อื่นๆ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

### **ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณานุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทจะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

### **ความเห็นของทรัสต์**

การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หลักเกณฑ์ ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ทรัสต์ก็จะกำกับดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณาปรับหน่วยทรัสต์ใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนให้เป็นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขระบุไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

### **การลงมติ**

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้

### **เงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

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

### **วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำกรของกองทรัสต์**

#### **ข้อเท็จจริงและเหตุผล**

สืบเนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สเตจ (“กองทุนรวม SSTSS”) ในปี 2560 โดยกองทรัสต์ได้ทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTSS ระหว่าง กองทุนรวม SSTSS และ กองทรัสต์ SSTRT ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560 สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลงกระทำกร ระหว่าง กองทุนรวม SSTSS กับ SST และ กองทรัสต์ SSTRT ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560 เพื่อการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTSS ทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิหน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวม SSTSS ได้รับตามสัญญาตกลงกระทำกร ระหว่าง SST และ กองทุนรวม SSTSS ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 (“สัญญาตกลงกระทำกร”) อันเป็นผลให้กองทรัสต์ SSTRT เข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำกรแทนกองทุนรวม SSTSS ซึ่งสัญญาตกลงกระทำกรมีข้อกำหนดว่าด้วยการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่กำหนดจำนวนหน่วยลงทุนที่ 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 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT อีกทั้ง เพื่อให้ข้อสัญญาว่าด้วยการถือหน่วยลงทุนในสัญญาตกลงกระทำกรดังกล่าวมีความชัดเจนและสอดคล้อง

กับข้อเท็จจริงในปัจจุบันของกองทรัสต์ SSTRT ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ ในเรื่องการถือหน่วยลงทุน โดยมีรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

อนึ่ง การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง SST และกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจาก SST ซึ่งเป็นผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ซึ่งเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ข้างต้นนั้น มิใช่รายการที่มีค่าตอบแทน ทำให้ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการสำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ข้างต้นได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ที่สำคัญ ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ดังกล่าวควรที่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ขนาดรายการสูงสุดตามประกาศ ที่ สร. 26/2555 และข้อ 12.2.3. ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

ทั้งนี้ เนื่องจากธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ข้างต้นเป็นรายการที่ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการเพื่อให้ปรึกษาทางการเงินอิสระนำไปประเมินและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของมูลค่าของรายการได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้หารือไปยังสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อขอคำแนะนำและแนวทางในการปฏิบัติในกรณีที่กองทรัสต์จะเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ไม่มีขนาดรายการ และได้รับแจ้งจากสำนักงาน ก.ล.ต. ว่ากองทรัสต์สามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว

#### **ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวเป็นการแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถือครองหน่วยทรัสต์ที่กำหนดในประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บังคับใช้ในปัจจุบัน และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT อีกทั้ง เพื่อให้ข้อสัญญาว่าด้วยการถือหน่วยลงทุนในสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวมีความชัดเจนและสอดคล้องกับข้อเท็จจริงในปัจจุบันของกองทรัสต์ SSTRT นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ในฐานะคู่สัญญามีสิทธิด้อยลงใน



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

### ความเห็นของทรัสต์

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ในส่วนข้อกำหนดว่าด้วยการถือหน่วยลงทุนเป็นการแก้ไขที่มีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ ทรัสต์และคู่สัญญา มีความเห็นร่วมกันให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ ประกาศที่เกี่ยวข้องของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### การลงมติ

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ซึ่งเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น มิใช่รายการที่มีค่าตอบแทน ทำให้ไม่สามารถคำนวณขนาดรายการสำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ข้างต้นได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ที่สำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ดังกล่าวควรที่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ขนาดรายการสูงสุดตามประกาศ ที่ สร. 26/2555 และข้อ 12.2.3. ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ได้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องข้อสัญญาว่าด้วยการถือหน่วยลงทุนในสัญญาตกลงกระทำการ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 (Record Date) วันที่ 29 มิถุนายน 2565) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

ทั้งนี้ SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง SST และกองทรัสต์ จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของกองทรัสต์ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 7 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

## **วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้โดยพร้อมเพรียงกัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนเข้าประชุมตั้งแต่วันที่ 13.00 น. อนึ่ง หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 11** และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธร จำกัด ในฐานะทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ก็ได้

สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วมประชุม จะต้องนำเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนในการเข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดที่ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 9** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว และส่งมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนเข้าร่วมประชุม

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์ใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะล่วงหน้าตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 11** (พร้อมติดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาท) พร้อมเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามรายละเอียดที่ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 9** ใส่ซองจดหมายธุรกิจตอบรับ ตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 13** หรือจัดส่งถึง “ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย” เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250 ภายในวันที่ 21 กรกฎาคม 2565 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนเริ่มการประชุม

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน กรุณาศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ตามรายละเอียดที่ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 9** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว หากท่านมีข้อสงสัย หรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด โทร. 02-318-5514-5 ในวันและเวลาทำการ

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังคงมีการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่อง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการกำหนดมาตรการ และข้อปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยมาตรการและข้อปฏิบัติดังกล่าวได้กำหนดขึ้นเพื่อให้สอดคล้องและเป็นไปตามมาตรการที่รัฐบาลกำหนด รวมทั้งขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านกรอกแบบคัดกรองโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และนำส่งให้แก่เจ้าหน้าที่ของบริษัท ก่อนเข้าประชุม โดยมีรายละเอียดตามที่ระบุใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 12** และบริษัทขอเรียนให้ทราบว่า ในการดำเนินการให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง อาจทำให้จำนวนที่นั่งใน

สถานที่จัดประชุมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และในกรณีที่น่าที่จัดเตรียมไว้สำหรับท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ในสถานที่จัดประชุมมีไม่เพียงพอ บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาดำเนินการให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาลงทะเบียนในลำดับหลังเข้ารับฟังการประชุมจากพื้นที่อื่นในบริเวณใกล้เคียง ตามที่บริษัทได้จัดเตรียมไว้ให้ (ถ้ามี) หรือบริษัทฯ อาจมีความจำเป็นต้องขอความร่วมมือให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวมอบฉันทะให้ทรัสต์แทนการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง โดยเจ้าหน้าที่ของบริษัทจะอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับเอกสารให้แก่ท่าน (หนังสือมอบฉันทะที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 11**) ทั้งนี้ การปฏิบัติตามมาตรการ และข้อปฏิบัติดังกล่าว อาจก่อให้เกิดความล่าช้าและความไม่สะดวกต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่าน บริษัทฯ ต้องขออภัยในความไม่สะดวกมา ณ โอกาสนี้

นอกจากนี้ สืบเนื่องจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแก้ไขวัน เวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 รวมทั้งพิจารณาสถานที่จัดประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ซึ่งจะดำเนินการจัดให้มีมาตรการที่เหมาะสม เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานด้านสาธารณสุขของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข หรือหลักเกณฑ์อื่นใดที่ภาครัฐกำหนดในการป้องกันความเสี่ยงและเพื่อความปลอดภัยของผู้เข้าร่วมประชุมหรือพิจารณาจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2565 ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ มาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย หรือดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยวิธีอื่นใด ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ได้ตามที่เห็นสมควร

ขอแสดงความนับถือ



(นายเอกชัย ลิมศิริวัฒนา)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย