

วันที่ 3 กันยายน 2562

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย ครั้งที่ 1/2562

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
1. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562
 2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทยที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ประเทศไทย เข้ารวมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย
 3. สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ประเทศไทย และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว
 4. รายละเอียดทรัพย์สินและภาระ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ประเทศไทย
 5. ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ประเทศไทย เข้าทำกับบุคคลอื่น และยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ประเทศไทยเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย
 6. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินปัจจุบันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย
 7. สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระในส่วนของทรัพย์สินหลักของ (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ประเทศไทย และ (2) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ประเทศไทย
 8. ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
 9. แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)
 10. ผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ประเทศไทย เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

11. ค่าใช้จ่ายของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทยในการแปลงสภาพกองทุนรวม
12. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับกรณีการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทยเป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ
13. คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
14. หนังสือมอบฉันทะ
15. แผนที่สถานที่จัดประชุม
16. ขอบจตหมายธุรกิจตอบรับ

การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย (SSTPF) (“กองทุนรวม SSTPF”) มีที่มาและเหตุผลสืบเนื่องมาจากบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“กองทรัสต์ SSTRT”) ได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ของการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF กล่าวคือเป็นโอกาสในการเติบโตของกองทรัสต์ SSTRT ในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังเก็บเอกสาร ที่ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่เติบโตขึ้นเรื่อยๆ ควบคู่ไปกับผู้เช่าเหมาหลายรายเดิมคือ บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”) ซึ่งจะช่วยให้ประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์และบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SSTRT รวมถึงการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพิ่มเติมเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ยังอาจมีส่วนช่วยเพิ่มขนาดของกองทรัสต์ SSTRT และความหลากหลายของผู้ลงทุนซึ่งอาจทำให้สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) สูงขึ้น นอกจากนี้ การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ยังส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีความสามารถในการกู้ยืมเพิ่มขึ้น เนื่องจากอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT (Total Asset Value หรือ TAV) ภายหลังจากดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ในครั้งนี้ลดลงเมื่อเทียบกับอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT ก่อนการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF (จากประมาณร้อยละ 26 (ยี่สิบหก) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมก่อนการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เหลือประมาณร้อยละ 16 (สิบหก) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมภายหลังจากการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF¹) ซึ่งจะเป็นการเพิ่มความน่าเชื่อถือและเพิ่มความสามารถของกองทรัสต์ SSTRT ในการจัดหาแหล่งเงินทุน (ทั้งจากการระดมทุนจากนักลงทุน และการกู้ยืมเงิน) สำหรับการต่อยอดในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความประสงค์ที่จะดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT และเห็นควรให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF โดยมีกองทรัสต์ SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ (“การแปลงสภาพกองทุนรวม”) โดยกองทรัสต์ SSTRT จะทำการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศที่ พ.จ.

¹ คำนวณจากการประมาณการตามงบเสมือนของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากผู้สอบบัญชี

34/2559”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศที่ ทจ.49/2555”) รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTPF โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยการออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ใหม่

ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้พิจารณาและขอเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ SSTRT ร้องรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม โดยเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 17 กันยายน 2562 เวลา 10.00 น. ณ ห้องธราทเทพ อาคารธราทเทพ ชั้น 2 โรงแรมเจ้าพระยาปาร์ค เลขที่ 247 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร แผนกที่สถานที่จัดประชุมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 เพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าว ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562

การประชุมสามัญประจำปี 2562 ของกองทรัสต์ SSTRT เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2562 เริ่มประชุมเมื่อเวลา 14.00 น. ณ ห้องสัมมนา 4-6 อาคารเฉลิมพระบารมี 50 ปี เลขที่ 2 ซอยศูนย์วิจัย ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 58 (ห้าสิบแปด) คน นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 28,227,200 (ยี่สิบแปดล้านสองแสนสองหมื่นเจ็ดพันสองร้อย) หน่วย คิดเป็นร้อยละ 34.42 (สามสิบสี่จุดสี่สอง) ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ SSTRT โดยมติแต่ละวาระมีรายละเอียดดังนี้

- | | |
|------------------|--|
| <u>วาระที่ 1</u> | รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2561 |
| <u>วาระที่ 2</u> | รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับปี 2561 |
| <u>วาระที่ 3</u> | รับทราบงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2561 |
| <u>วาระที่ 4</u> | รับทราบเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2561 |
| <u>วาระที่ 5</u> | รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2562 |
| <u>วาระที่ 6</u> | เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี) |

โดยรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2562 ของกองทรัสต์ SSTRT ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ (www.sstrm.co.th) แล้ว สำเนารายงานการประชุมดังกล่าวปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ทั้งนี้ วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2562 นี้ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2562 นี้ ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2562 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีกรนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2562 พิจารณาต่อไป

นอกจากนี้ วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2562 นี้ กับวาระที่ 4 (ประกอบด้วยวาระที่ 4.1, 4.2 และ 4.3) ถึงวาระที่ 8 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ของกองทุนรวม SSTPF ครั้งที่ 1/2562 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 4 (ประกอบด้วยวาระที่ 4.1, 4.2 และ 4.3) ถึงวาระที่ 8 ไม่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ครั้งที่ 1/2562 ให้ถือว่าวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2562 ไปก่อนหน้านั้นจะถูกยกเลิกไป

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF โดยกองทรัสต์ SSTRT และการชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม SSTPF เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนชี้แจงรายละเอียดการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF โดยกองทรัสต์ SSTRT และการชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม SSTPF เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ดังต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์ของการแปลงสภาพกองทุนรวม

การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF โดยกองทรัสต์ SSTRT จะชำระค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม SSTPF เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ส่งหนังสือแสดงความประสงค์ไปยังบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (เดิมชื่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มพี-พรินซิเพิล จำกัด) (“บริษัทจัดการ”)

2. ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวม

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

ในการนี้ บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้ร่วมกันพิจารณารายละเอียดการแปลงสภาพกองทุนรวม และได้ร่วมพิจารณากำหนดขั้นตอนการดำเนินการดังกล่าว รวมถึงลดจนกำหนดเงื่อนไขที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

3. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ SSTRT และการเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT

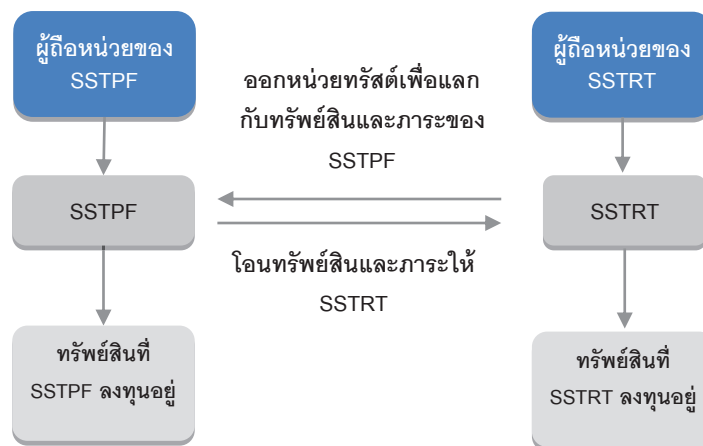
สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

4. แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม

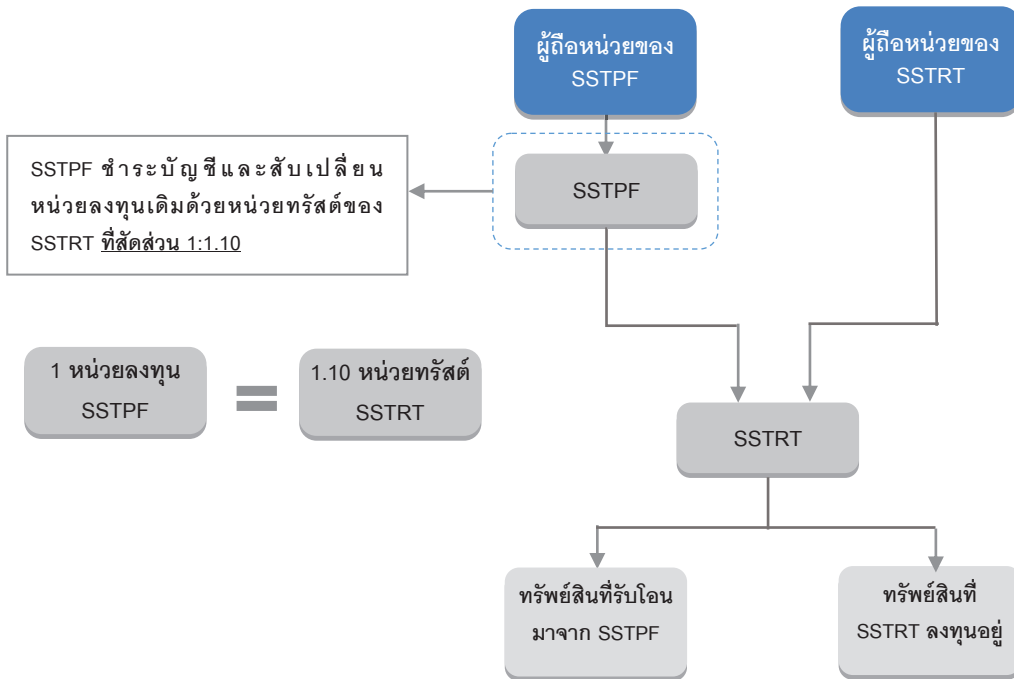
ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแสดงแผนภาพเพื่อประกอบการชี้แจงแผนและขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม ดังนี้

แผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม

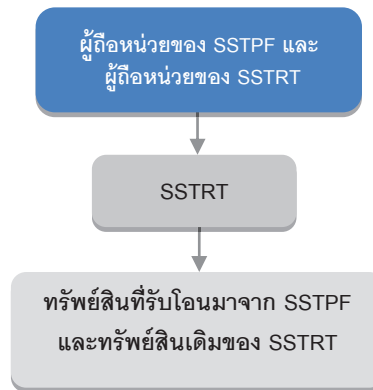
1. การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT



2. การชำระบัญชีกองทุนรวม SSTPF



3. โครงสร้างของกองทรัสต์ SSTRT เมื่อแปลงสภาพแล้ว



ผู้ถือหน่วยของ SSTRPF หมายถึง ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของ SSTRPF ที่มีชื่อปรากฏในวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ SSTRPF กับหน่วยทรัสต์ของ SSTRT

หมายเหตุ: ข้อมูลเบื้องต้นมีวัตถุประสงค์ในการใช้สำหรับการประกอบการอธิบายเท่านั้น

จากแผนภาพดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนชี้แจงแผนและขั้นตอนการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม
ดังนี้

4.1 การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมโดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF

ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่ออนุมัติเพิ่มทุนเพื่อการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF โดยเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อไป เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม SSTPF และกองทุนรวม SSTPF โดยบริษัทจัดการจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตามรายละเอียดและเงื่อนไขในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม

4.2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT และการก่อดิสทริบิวชันทรัพย์สินระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ SSTRT ฉบับลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ SSTRT (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ระหว่าง บริษัท เอสเอสที วีที แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และมีข้อผูกพันเป็นการก่อดิสทริบิวชันทรัพย์สินว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ SSTRT รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT ให้แก่กองทุนรวม SSTPF

4.3 ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และข้อมูลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SSTRT ที่มีอยู่ในปัจจุบัน

หลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกันกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”) ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ประกอบด้วย ทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดชอบของกองทุนรวม SSTPF โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม SSTPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น

- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม SSTPF และการชำระบัญชีของกองทุนรวม SSTPF
- (4) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม SSTPF ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เฉพาะส่วนที่กองทุนรวม SSTPF รับผิดชอบ และภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกิดจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม SSTPF ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT (“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF”)

หนี้สำหรับทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้ คือ หนี้สินของกองทุนรวม SSTPF ที่ถึงกำหนดชำระก่อนหรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และกองทุนรวม SSTPF ยังไม่ได้ชำระ หรือหนี้สินที่กองทุนรวม SSTPF มีแผนที่จะชำระก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เช่น หนี้ของเจ้าหนี้ทางการค้า รายการที่กักไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาระที่กองทุนรวม SSTPF จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ เป็นต้น หนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม SSTPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้นหมายรวมถึง เงินปันผลที่มาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม SSTPF ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม SSTPF ที่บริษัทจัดการประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ

ทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม SSTPF อันได้แก่ โครงการทรัพย์สินไทย รายละเอียดดังนี้

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

โดยมีรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการลงทุนของกองทุนรวม SSTPF	กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์สินไทย
ที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน	ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17189 และ 17185 มีเนื้อที่รวม 9-2-65 ไร่ รายละเอียดดังนี้

	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
	1	17177	3	3417	5-1-64
	2	17189	262	6449	2-1-69
	3	17185	258	6445	1-3-32
อาคารที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> • คลังเอกสารหมายเลข 26 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,100 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 27 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,863 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 28 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,875 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 29 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,875 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 30 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,875 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 45 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,557 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 46 พื้นที่ใช้สอยรวม 2,305 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 50 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,445 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 51 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,445 ตารางเมตร • สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51 และที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน <p>รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด 15,340 ตารางเมตร</p>				
ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์สินไทย ที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน	<p>ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์สินไทย ที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ชั้นหลักสำหรับจัดวางเอกสาร ลิฟท์ ระบบไฟแสงสว่าง ระบบป้องกันอัคคีภัย</p>				

หมายเหตุ: ข้อมูลวันที่ 15 สิงหาคม 2562

1. ที่ดินส่วนบุคคลโฉนดเลขที่ 17179 และ 34735 ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์ดีวงศ์ มีการจดทะเบียนจำยอม ให้แก่ (1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 (ที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน) และ (2) ที่ดินโฉนดเลขที่ 3699 และ 17187 (ที่ดินแปลงทาง) ทั้งนี้ ที่ดินส่วนบุคคลดังกล่าวมีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นทางเข้าออกโดยเปิดเผยเกินกว่า 20 ปี โดยไม่มีการปิดกั้น (อ้างอิงจากรายงานประจำปี 2561 ของกองทุนรวม SSTPF) ดังนั้น จึงพิจารณาได้ว่าที่ดินส่วนบุคคลนั้นเข้าลักษณะเป็นทางสาธารณประโยชน์โดยปริยาย ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาประกอบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
2. ที่ดินโฉนดเลขที่ 3699, 3702 และ 17187 (ที่ดินแปลงทาง) ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย SST มีการจดทะเบียนจำยอม ให้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 (ที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน)

โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

ภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จะรวมถึงหนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม SSTPF ในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม SSTPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

ทั้งนี้ ให้รวมถึงสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม SSTPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม SSTPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2562 และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม SSTPF เป็นกองทรัสต์ SSTRT มีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5

สำหรับมูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จะเป็นไปตามมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานประเมินทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาสมมติฐานและเห็นว่าเหมาะสม โดยรายงานการประเมินดังกล่าวจะจัดทำบนสมมติฐานของสัญญาเช่ากับ SST ที่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าและแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าแล้ว (ตามรายละเอียดที่จะได้กล่าวต่อไปในข้อ 4.8) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินให้สอดคล้องกับวันโอนทรัพย์สินและภาระ

ส่วนทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ SSTRT ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 4 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17188, 17186, 17184 และ 254934 มีเนื้อที่รวม 5-3-52.4 ไร่ พร้อมอาคารคลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้น 9,277 ตารางเมตร และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สเตจ โดยมียอดขายได้ดังนี้

ลำดับที่	ชื่อคลังเอกสาร	โฉนดเลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่อาคารคลังเอกสาร (ตร.ม.)
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	17188	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	3-0-14	1,875
2	คลังเอกสารหมายเลข 47				2,894
3	คลังสินค้า และคลังเอกสารหมายเลข 48	17186		0-2-96	1,894
		17184		0-3-70	
4	คลังเอกสารหมายเลข 49	254934		1-0-72.4	1,169
5	คลังเอกสารหมายเลข 52				1,445
รวม				5-3-52.4	9,277

หมายเหตุ: ข้อมูลวันที่ 8 พฤษภาคม 2562

รายละเอียดทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ SSTRT ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

ดังนั้น ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเสร็จสิ้น ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT จะประกอบไปด้วยทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ SSTRT ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม SPTPF

ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมและเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในวันที่ 13 สิงหาคม 2562 ที่ผ่านมา ในการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPTPF โดยกองทรัสต์ SSTRT จากการแปลงสภาพกองทุนรวมนั้น กองทรัสต์ SSTRT ได้เข้าลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมดังกล่าว อันได้แก่ สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPTPF สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่

ตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม SSTPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ โดยให้สัญญาดังกล่าวมีผลใช้บังคับและให้การรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF โดยกองทรัสต์ SSTRT และการชำระค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT อยู่ภายใต้ความสำเร็จของเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เพิ่มทุนออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (2) เมื่อกองทุนรวม SSTPF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนให้ดำเนินการการต่ออายุสัญญาเช่าและแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าของสัญญาเช่ากับ SST (รายละเอียดจะได้กล่าวต่อไปใน **ข้อ 4.8**)
- (3) เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กองทรัสต์ SSTRT เพิ่มทุนเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม

โดยกองทรัสต์ SSTRT คาดว่าการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ในการแปลงสภาพกองทุนรวมจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในปี 2562 ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของเงื่อนไขที่ได้กล่าวไปข้างต้น

4.4 การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF และการกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ให้แก่กองทุนรวม SSTPF ในวันโอนทรัพย์สินและภาวะเพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ตามรายการใน **ข้อ 4.3** รายละเอียดการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่กองทุนรวม SSTPF ได้รับมานั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่

บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้ว เห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ดังนี้

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

โดยรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เป็นดังนี้

	จำนวนหน่วยลงทุน ปัจจุบันทั้งหมด (หน่วย)	จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่จะเสนอขายให้แก่ กองทุนรวม SSTPF (หน่วย)
กองทุนรวม SSTPF	67,500,000	74,250,000

ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTRT
660,825,000 บาท	609,219,000 บาท
9.7900 บาทต่อหน่วย	7.4295 บาทต่อหน่วย

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTRT
683,683,953 บาท	631,327,265 บาท
10.1286 บาทต่อหน่วย	7.6991 บาทต่อหน่วย

ที่มาของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยมีเงื่อนไขให้อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ไม่ส่งผลให้ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมน้อยไปกว่าประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวมดังกล่าว โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1 (หนึ่ง) หน่วยลงทุน ต่อ 1.10 (หนึ่งจุดหนึ่งศูนย์) หน่วยทรัสต์ เป็นอัตราการสับเปลี่ยนที่กองทรัสต์ SSTRT สามารถออกหน่วยทรัสต์ใหม่ได้โดยไม่ทำให้ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยทรัสต์ ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจะได้รับน้อยลง

สำหรับประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยทรัสต์ก่อนและหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้จัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ประมาณ 0.5302 (ศูนย์จุดห้าสามศูนย์สอง) บาทต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ภายหลังแปลงสภาพกองทุนรวม ซึ่งสูงกว่าประมาณการผลตอบแทนก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวมที่ประมาณ 0.5259 (ศูนย์จุดห้าสองห้าเก้า) บาทต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการกำหนดอัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จากความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ คือ บริษัท สีม แอดไวซอรี เซอร์วิส จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) เกี่ยวกับกรณีการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 โดยมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

1. วิธีมูลค่าทางบัญชี

โดยการพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยวิธีพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้อ้างอิงข้อมูลทรัพย์สินและหนี้สินของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 จากงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งสอบทานโดยนายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ทานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด และพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SSTRT ด้วยวิธีพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTRT หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้อ้างอิงข้อมูลทรัพย์สินและหนี้สินของกองทุนรวม SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 จากงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งสอบทานโดยนายสง่า โชนินดิสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11251 บริษัท ไพร์ซวอเตอร์ เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การประเมินด้วยมูลค่าทางบัญชีดังกล่าวไม่เหมาะสมเนื่องจากการอ้างอิงการประเมินทรัพย์สินหลักที่เกิดขึ้นในอดีต มิได้สะท้อนถึงซึ่งการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม SSTRT บนสัญญาเช่ากับ SST ภายหลังจากแปลงสภาพกองทุนรวมสำเร็จเสร็จสิ้น ที่จะได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 และแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าจากเดิมที่มีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันเป็นค่าเช่าคงที่ทั้งหมด (ตามรายละเอียดที่จะได้กล่าวต่อไปในข้อ 4.8) ดังนั้น การใช้วิธีมูลค่าทางบัญชีในการกำหนดอัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จึงไม่เหมาะสมเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SSTRT ไม่สะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่แท้จริงภายหลังจากแปลงสภาพกองทุนรวม

นอกจากนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ล่าสุดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยไม่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTRT ณ วันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระ รวมถึงที่มาของการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่สะท้อนเพียงค่าใช้จ่ายระดับทรัพย์สินแต่ไม่ได้สะท้อนค่าใช้จ่ายในระดับกองทุนรวม SSTRT และกองทรัสต์ SSTRT

2. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

แม้ว่าราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTRT และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT จะสะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานโดยนักลงทุน จากการพิจารณารับรู้ข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้องสภาพการณ์ของตลาดและสภาพเศรษฐกิจโดยรวมประกอบแล้ว อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาแล้วเห็นว่า วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นการหาค่าเฉลี่ยถ่วง

น้ำหนักในอดีต ซึ่งสะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน รวมถึงมุมมองของนักลงทุนต่อปัจจัยต่างๆ ในอดีต และเนื่องด้วยหน่วยทรัสต์ของกองทุน SSTRT และหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF มีปริมาณการซื้อขายต่อวันที่ค่อนข้างน้อย โดยในปี 2561 ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวันอยู่ที่ประมาณ 17,490 (หนึ่งหมื่นเจ็ดพันสี่ร้อยเก้าสิบ) หน่วยทรัสต์ และ 10,360 (หนึ่งหมื่นสามร้อยหกสิบ) หน่วยลงทุน ตามลำดับ การที่หน่วยทรัสต์ของกองทุน SSTRT และหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF มีสภาพคล่องการซื้อขายที่ค่อนข้างต่ำจึงทำให้ราคาซื้อขายในตลาดไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทุน SSTRT และกองทุนรวม SSTPF

3. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

ถึงแม้ว่าวิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจะสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์บนสัญญาเช่ากับ SST ภายหลังจากแปลงสภาพกองทุนรวม ที่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 และแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าจากเดิมที่มีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันเป็นค่าเช่าคงที่ทั้งหมดแล้ว (ตามรายละเอียดที่จะได้กล่าวต่อไปใน [ข้อ 4.8](#)) ผู้จัดการกองทุนเห็นว่าการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีการนี้ยังไม่สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ รวมถึงที่มาของการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่สะท้อนเพียงค่าใช้จ่ายระดับทรัพย์สินแต่ไม่ได้สะท้อนค่าใช้จ่ายในระดับกองทุนรวม SSTPF และกองทุน SSTRT

4. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและการวิเคราะห์ผลตอบแทน

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี ระหว่างงวดปี 2563 ถึงงวดปี 2592 เพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุน SSTRT จะได้รับ โดยพิจารณาถึงอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return หรือ IRR) และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผลและเงินลดทุน ในกรณีนี้ (1) ไม่มีการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF และ (2) มีการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF โดยได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากข้อมูลตามสัญญาที่มีในปัจจุบันและการต่ออายุสัญญาเช่าและแก้ไขโครงสร้างค่าเช่าตามสัญญาเช่าใหม่ซึ่งเป็นเงื่อนไขของการแปลงสภาพกองทุนรวมในครั้งนี้ (ตามรายละเอียดที่จะได้กล่าวต่อไปใน [ข้อ 4.8](#)) และนำไปปรับปรุงกับรายได้อื่นและค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทุนรวม SSTPF และกองทุน SSTRT จากงบการเงินของกองทุนรวม SSTPF และกองทุน SSTRT โดยนำกระแสเงินสดของกองทุนรวม SSTPF และกองทุน SSTRT มาคิดลดด้วยต้นทุนถัวเฉลี่ยของกองทุนรวม SSTPF และกองทุน SSTRT

ซึ่งการประเมินโดยวิธีนี้สะท้อนมูลค่าในการเข้าทำรายการ ไม่เพียงแต่การคำนึงถึงมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ยังรวมถึงหนี้สินอื่นในงบการเงิน และคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการในกองทุนรวม SSTPF และกองทุน SSTRT เปรียบเทียบกัน โดยการประเมินโดยวิธีนี้จะได้ช่วงอัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์อยู่ระหว่าง 1.00 (หนึ่งจุดศูนย์ศูนย์) หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF

ต่อ 1.16 (หนึ่งจุดหนึ่งหก) ถึง 1.20 (หนึ่งจุดสองศูนย์) หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ดังนั้น อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1.00 (หนึ่งจุดศูนย์ศูนย์) หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ต่อ 1.10 (หนึ่งจุดหนึ่งศูนย์) หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยที่เหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

สรุปการวิเคราะห์ผลตอบแทน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผลและเงินลดทุนของกองทรัสต์ SSTRT กรณีที่ (1) ไม่มีการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF และ (2) มีการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF โดยมีรายละเอียดดังนี้

	กรณีไม่มีการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF	กรณีมีการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF	ผลต่าง ดีขึ้น / (ด้อยลง)
อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน	8.50%	8.68%	0.18%
อัตราผลตอบแทนของเงินปันผลและเงินลดทุนในงวดปี 2563	8.11%	8.13%	0.02%
เงินปันผลและเงินลดทุนต่อหน่วยในงวดปี 2563	0.5274	0.5287	0.0013

หมายเหตุ: คำนวณอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผลและเงินลดทุน โดยอ้างอิงเงินลงทุนที่ 6.50 (หกจุดห้าศูนย์) บาทต่อหน่วย โดยอ้างอิงจากราคาปิดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562

จากข้อมูลข้างต้นจะพบว่ากรณีที่กองทรัสต์ SSTRT รับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF จะทำให้อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.50 (แปดจุดห้าศูนย์) เป็นร้อยละ 8.68 (แปดจุดหกแปด) และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผลและเงินลดทุน ในงวดปี 2563 จะปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.11 (แปดจุดหนึ่งหนึ่ง) เป็นร้อยละ 8.13 (แปดจุดหนึ่งสาม)

จากการพิจารณาข้อดีข้อเสียของแต่ละวิธีการกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและการวิเคราะห์ผลตอบแทนเป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากวิธีนี้สะท้อนมูลค่าในการเข้าทำรายการ ไม่เพียงแต่การคำนึงถึงมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ยังรวมถึงหนี้สินอื่นในงบการเงิน และคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการในกองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT เปรียบเทียบกัน โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1.00 (หนึ่งจุดศูนย์ศูนย์) หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ต่อ 1.10 (หนึ่งจุดหนึ่งศูนย์) หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยที่เหมาะสม และก่อให้เกิดผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่คาดว่าจะได้รับไม่น้อยลงไปกว่าเดิม

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาความเหมาะสมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จากรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในบัญชีรายชื่อของสำนักงาน ก.ล.ต. ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 12**

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนเพิ่มเติมว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่จะออก เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้ จะไม่ผันแปรตามราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF และราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT หรือมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ

4.5 การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือ เงินลงทุนในส่วนที่เป็นเงินสดคงเหลือในกองทุนรวม SSTPF ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ บริษัทจัดการอาจพิจารณาประกาศจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือ เงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม SSTPF เพื่อเฉลี่ยคืนเงินสดคงเหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ได้ตามความเหมาะสม

4.6 การเลิกกองทุนรวม SSTPF การชำระบัญชี และการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

ภายหลังจากการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เสร็จสิ้นแล้ว (ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม) บริษัทจัดการอาจดำเนินการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ เงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนเงินจดทะเบียนของกองทุนรวม SSTPF ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ก่อนที่จะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม SSTPF ทั้งนี้ การเลิกกองทุนรวม SSTPF และแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF

โดยในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT (รวมถึงการดำเนินการคืนทุน และ/หรือ เงินปันผล ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF จากการชำระบัญชี (ถ้ามี)) ที่กองทุนรวม SSTPF ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (ซึ่งจะได้กำหนดและประกาศต่อไป) ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ใน **ข้อ 4.4** โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับสิทธิสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ดังกล่าว อาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้

บริษัทจัดการจะประกาศวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ล่วงหน้า 14 (สิบสี่) วัน เพื่อให้สอดคล้องกับระบบการชำระราคาและการส่งมอบหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ และจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์หยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ล่วงหน้าก่อนวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์โดยตลาดหลักทรัพย์จะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาด

หลักทรัพย์ประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่ออกให้ เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะ ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่ออกให้เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยรายละเอียดของแผนการแปลงสภาพ กองทุนรวม การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9

ในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม ผู้ชำระบัญชีจะนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือ ดังกล่าวไปจำหน่ายให้แก่ SST โดยอ้างอิงราคาต่อหน่วยตามมูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่ กองทรัสต์ SSTRT และหารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT ในครั้งนี้ และนำเงินที่ได้จากการ จำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปดำเนินตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม SSTPF ต่อไป

ทั้งนี้ การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมในครั้งนี้ จะไม่มีการรับ ซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF จากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวมแต่ อย่างไม่

4.7 การเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF และการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อบริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวม SSTPF และผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ SSTRT ที่ออกให้เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจะ ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ให้แก่ กองทุนรวม SSTPF เพื่อรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ทั้งนี้ ตลาด หลักทรัพย์โดยคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์จะพิจารณาคำขอให้เสร็จภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์ ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนแล้ว หลังจากตลาดหลักทรัพย์ส่งรับหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จด ทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์จะเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 2 (สอง) วันทำการนับแต่วันที่ส่งรับ หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่มีเหตุจำเป็นอันเป็นผลให้ไม่สมควรทำการซื้อขายหลักทรัพย์จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์สามารถกำหนดวันเริ่มทำการซื้อขายเป็นอย่างอื่นได้ เว้นแต่และจนกว่าตลาดหลักทรัพย์จะส่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้จะ ไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้โดยการทำรายการนอกตลาด หลักทรัพย์เท่านั้น

4.8 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม SSTPF ที่กองทรัสต์ SSTRT จะรับโอนมา

กองทรัสต์ SSTRT จะนำทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม SSTPF ที่รับโอนจากกองทุนรวม SSTPF อันได้แก่ โครงการทรัพย์สินไทย ไปจัดหาประโยชน์ และจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยการรับโอนสิทธิการให้เช่าเหมาแก่ SST เพื่อให้ SST นำไปจัดหาผลประโยชน์ประกอบธุรกิจคลังเอกสาร และจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ต่อไป

ในปัจจุบันกองทุนรวม SSTPF และ SST ได้เข้าทำ (1) สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (2) สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับแก้ไข (ฉบับที่ 1) ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 (โดย (1) และ (2) รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”) และ (3) สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 (“สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์”) (โดย (1), (2) และ (3) รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTPF”) ซึ่งสัญญาเช่าระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTPF มีระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 และสิ้นสุดวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 ทั้งนี้ กองทุนรวม SSTPF และ SST จะดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTPF ออกไปให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 และจะดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งจำนวนและจะไม่มีค่าเช่าแปรผัน ซึ่งการต่ออายุสัญญาเช่าระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTPF และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ข้างต้นจะมีผลนับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาวะ โดยกองทุนรวม SSTPF และ SST จะดำเนินการเจรจาและจัดทำเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุสัญญาเช่าระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTPF และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ให้แล้วเสร็จก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวม และในการแปลงสภาพกองทุนรวมนั้น กองทรัสต์ SSTRT จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม SSTPF ภายใต้สัญญาเช่าระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTPF ที่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าและแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าดังกล่าวแล้ว

การต่ออายุสัญญาเช่าระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTPF และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อกองทุนรวม SSTPF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนให้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าระหว่าง SST กับกองทุนรวม SSTPF และแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์แล้ว
- (2) เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้เพิ่มทุนออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (3) เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กองทรัสต์ SSTRT เพิ่มทุนเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม

จากรูปแบบการจัดหาประโยชน์ดังกล่าวไปแล้ว ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม รายได้หลักที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังเอกสารจะเป็นรายได้ค่าเช่าจาก SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมา (“ผู้เช่าหลัก”) โดยสำหรับการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์นั้น ผู้เช่าหลัก

จะชำระค่าเช่าคงที่ทุก 6 เดือนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT (อนึ่ง การชำระระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์จะกำหนดให้มีค่าเช่าแปรผันจนถึงวันก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม การชำระระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์จะมีแต่เฉพาะค่าเช่าคงที่) โดยมีอัตราตามที่ระบุไว้ดังนี้

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

5. ระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน

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

6. ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์จากการแปลงสภาพกองทุนรวม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10

7. ค่าใช้จ่ายการแปลงสภาพกองทุนรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ SSTRT ในการแปลงสภาพกองทุนรวม ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 11

โดยในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม กองทรัสต์ SSTRT จะดำเนินการกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้น จำนวนประมาณไม่เกิน 30,000,000 (สามสิบล้าน) บาท โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมเงินประมาณไม่เกิน 5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.025 (หกจุดศูนย์สองห้า) ต่อปีตลอดระยะเวลาการกู้ยืมเงิน (ปัจจุบัน อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate หรือ MLR) ของธนาคารขนาดใหญ่ 4 ธนาคาร เท่ากับร้อยละ 6.2 (หกจุดสอง) ต่อปี) เพื่อใช้ในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเพื่อชำระค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่างๆ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยกองทรัสต์ SSTRT จะกู้ยืมเงินดังกล่าวจาก SST (ซึ่ง SST มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ SSTRT โดยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นในบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วน

ประมาณร้อยละ 99.997 (เก้าสิบเก้าจุดเก้าเก้าเจ็ด) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ รวมถึงเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT และเป็นผู้เช่าหลักในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในปัจจุบัน) โดยผู้ให้กู้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

เนื่องจากในกรณีของกองทรัสต์ SSTRT กู้ยืมเงินจาก SST ดังกล่าวเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวว่าเป็นไปตามข้อ 12 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

นอกจากนั้น เนื่องจากในกรณีของกองทรัสต์ SSTRT กู้ยืมเงินจาก SST ดังกล่าวเป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งในการคำนวณขนาดของรายการการรับความช่วยเหลือทางการเงินของกองทรัสต์ SSTRT นั้น จะคำนวณเฉพาะมูลค่าดอกเบี้ยตลอดระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ดังนั้น เมื่อคำนวณมูลค่าดอกเบี้ยตลอดระยะเวลาการกู้ยืมเงินที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.025 (หกจุดศูนย์สองห้า) ต่อปี รายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 9,037,500 (เก้าล้านสามหมื่นเจ็ดพันห้าร้อย) บาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 1.43 (หนึ่งจุดสี่สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 631,327,265 (หกร้อยสามสิบเอ็ดล้านสามแสนสองหมื่นเจ็ดพันสองร้อยหกสิบห้า) บาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562) ดังนั้น การกู้ยืมเงินดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงินดังกล่าวไม่ใช่ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าถึงเกณฑ์ที่ต้องได้รับมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SSTRT กล่าวคือ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าไม่ถึง 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือไม่เกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า และไม่ใช่ว่าการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ SSTRT ต้องจัดหาหลักประกัน จึงไม่จำเป็นต้องได้รับมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SSTRT ตามหลักเกณฑ์ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562 รายละเอียดของการกู้ยืมเงินดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT รวมถึงสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามหนังสือแจ้งข่าวที่ 031/2562 ซึ่งได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์

ซึ่งเมื่อรวมวงเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์ SSTRT ประสงค์จะกู้ยืมเงินจาก SST ดังกล่าวข้างต้นกับเงินกู้ภายใต้สัญญา กู้ยืมเงินเดิมที่กองทรัสต์ SSTRT ได้เข้าทำ ภาระหนี้เงินกู้ของกองทรัสต์ SSTRT จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT ภายหลังการกู้ยืมเงิน (ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์สามารถ กู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์ SSTRT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับ ความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน)

อนึ่ง การกู้ยืมเงินจะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้จากตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอ สงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืม ดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตรา ดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม จะ ปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม

จากรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT พิจารณานุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT แผนการแปลงสภาพกองทุน รวม การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF โดยกองทรัสต์ SSTRT และการชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุน รวม SSTPF เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่ กองทรัสต์ SSTRT อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) การดำเนินการต่างๆ ที่นำเสนอข้างต้น ตลอดจนการดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม และ นุมัติ มอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ปฏิบัติ ตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF และชำระ ค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม SSTPF เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT มูลค่าทรัพย์สินและภาระ ของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/ หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการรับโอนทรัพย์สินและภาระ ของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ซึ่งรวมถึงการรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุน รวม SSTPF โดยกองทรัสต์ SSTRT

- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ
- (4) มอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการใดๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) **ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม**

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเสนอข้อมูลและข้อพิจารณากรณีกองทรัสต์ SSTRT ไม่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และกรณีกองทรัสต์ SSTRT รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา ดังนี้

เรื่อง	ข้อพิจารณากรณีกองทรัสต์ SSTRT ไม่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม	ข้อพิจารณากรณีกองทรัสต์ SSTRT รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม
1. โอกาสในการเติบโตของกองทรัสต์ SSTRT	การคงสภาพกองทรัสต์ SSTRT จะทำให้กองทรัสต์ SSTRT พลาดโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพื่อการเติบโต นอกจากนี้ เนื่องจากขนาดทรัพย์สินในปัจจุบันค่อนข้างเล็กและมีเงินกู้ยืมคงค้างอยู่แล้ว การจะลงทุนในทรัพย์สินใหม่จะมีข้อจำกัดมากกว่ากองทรัสต์ที่มีขนาดใหญ่	การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม นับเป็นการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีทำเลศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดี กล่าวคือ ณ บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT ในปัจจุบัน ส่งผลให้การบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT มีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น และสามารถจัดหาประโยชน์ได้มากขึ้นจากการกระแสเงินสดที่จะได้รับจากทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม SSTRPF อันจะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีผลตอบแทนที่ดีต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงเป็นการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value หรือ NAV) ของกองทรัสต์ SSTRT
2. การกู้ยืม	ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ SSTRT สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT (Total Asset Value หรือ TAV) และไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT ในกรณีที่กองทรัสต์ SSTRT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถ	เนื่องจากกองทุนรวม SSTRPF ไม่มีเงินกู้เดิม ประกอบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value หรือ TAV) ของกองทรัสต์ SSTRT ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมจะมีมูลค่าประมาณ 1,605.34 (หนึ่งพันหกร้อยห้าจุดสามสี่) ล้านบาท (ข้อมูลประมาณการตามงบการเงินเสมือนของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จาก

	เรื่อง	ข้อพิจารณากรณีกองทุน SSTRT ไม่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม	ข้อพิจารณากรณีกองทุน SSTRT รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม
		<p>ลงทุนได้ (Investment Grade) โดยปัจจุบัน กองทรัสต์ SSTRT มีเงินกู้ยืมอยู่ประมาณร้อยละ 26.1 (ยี่สิบหกจุดหนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งทำให้สามารถกู้ยืมได้อีกประมาณ 81.45 (แปดสิบเอ็ดจุดสี่ห้า) ล้านบาท เพื่อให้การกู้ยืมเงินไม่เกินร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนทรัสต์ SSTRT</p>	<p>ผู้ตรวจสอบบัญชี) ดังนั้น เมื่อรวมเงินกู้ยืมในปัจจุบันของกองทุนทรัสต์ SSTRT และเงินกู้ยืมที่กองทุนทรัสต์ SSTRT ประสงค์จะกู้ยืมจาก SSTR ในครั้งนี้ จะทำให้อัตราดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนทรัสต์ SSTRT อยู่ในระดับที่ต่ำลง โดยลดลงเหลือประมาณร้อยละ 16 (สิบหก) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนทรัสต์ SSTRT ซึ่งทำให้กองทุนทรัสต์ SSTRT สามารถกู้ยืมเงินได้อีกประมาณ 297 (สองร้อยเก้าสิบเจ็ด) ล้านบาท เพื่อให้การกู้ยืมเงินไม่เกินร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนทรัสต์ SSTRT ซึ่งจำนวนเงินกู้ยืมที่กองทุนทรัสต์ SSTRT สามารถกู้ยืมได้เพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมจะสูงกว่ากรณีที่กองทุนทรัสต์ SSTRT ไม่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ทำให้กองทุนทรัสต์ SSTRT สามารถใช้ประโยชน์จากความสามารถในการกู้ยืมเงินส่วนที่เหลือได้ อันทำให้กองทุนทรัสต์ SSTRT มีโอกาสในการลงทุนเพื่อการพัฒนาได้เพิ่มมากขึ้น</p>
3. อัตราผลตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์		<p>กรณีไม่มีการแปลงสภาพกองทุนรวม ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาเป็นส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ SSTRT ในปี 2563 อยู่ที่ประมาณ 0.5259 (ศูนย์จุดห้าสองห้าเก้า) บาท ต่อหน่วย</p>	<p>กรณีการแปลงสภาพกองทุนรวม ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาเป็นส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ SSTRT หลังการแปลงสภาพกองทุนรวมจะไม่ได้ขยับไปกว่า 0.5302 (ศูนย์จุดห้าสามศูนย์สอง) บาท ต่อหน่วย ซึ่งไม่ได้ขยับไปกว่าการประมาณการก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวม นอกจากนี้ การที่กองทุนทรัสต์ SSTRT มีอัตราดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ต่ำลงทำให้กองทุนทรัสต์ SSTRT มีความสามารถในการชำระเงินกู้และปันส่วนแบ่ง</p>

	เรื่อง	ข้อพิจารณากรณีการปรับสภาพกองทุนรวม ไม่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม	ข้อพิจารณากรณีการปรับสภาพกองทุนรวม รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม
			ถ้าได้ อย่างสม่ำเสมอมากขึ้น

หนึ่ง ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยเดิมของกองทุนรวม SSTRT จะมีสัดส่วนการถือหน่วยทรัพย์สินลดลง เมื่อพิจารณาจากอัตราการปรับเปลี่ยนแปลงลงทุนกับหน่วยทรัพย์สินที่ระบุในข้อ 4.4 จำนวนหน่วยทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTRT ที่จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม SSTRF จะมีจำนวน 74,250,000 (เจ็ดสิบล้านสองแสนห้าหมื่น) หน่วย เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทุนรวม SSTRT จำนวน 82,000,000 (แปดสิบล้านสองแสน) หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 156,250,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านสองแสนห้าหมื่น) หน่วย คิดเป็นผลกระทบบต่อผู้ถือหน่วยทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTRT (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 47.52 (สี่สิบเจ็ดจุดห้าสอง) ทั้งนี้ การออกหน่วยทรัพย์สินดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อบุคคลที่มิใช่ผู้ถือหน่วยทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTRF ร่วมด้วย หรืออาจถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTRF ในจำนวนที่ทำให้อัตราส่วนการถือหน่วยทรัพย์สินภายหลังการเข้าทำรายการแปลงสภาพกองทุนรวม มีอัตราส่วนต่ำลง

(2) ความเห็นของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับอัตราการปรับเปลี่ยนแปลงลงทุนกับหน่วยทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทุนได้พิจารณาอัตราการปรับเปลี่ยนแปลงลงทุนของกองทุนรวม SSTRF กับหน่วยทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTRT (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 (หนึ่ง) หน่วยลงทุนต่อ 1.10 (หนึ่งจุดหนึ่งศูนย์) หน่วยทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTRF แล้วเห็นว่าเป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากผู้จัดการกองทุนได้พิจารณาอัตราการปรับเปลี่ยนแปลงลงทุนกับหน่วยทรัพย์สินที่ไม่ส่งผลกระทบบต่ออัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมที่ได้อยู่ไปกว่าเดิม (No DPU Dilutive) อีกทั้งยังได้รับประโยชน์จากอัตราที่ผู้ถือมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม SSTRT อยู่ในระดับที่ต่ำลง สามารถเพิ่มโอกาสในการลงทุนได้เพิ่มเติมในอนาคต อย่างไรก็ตาม การออกหน่วยทรัพย์สินใหม่ของการลงทุน SSTRT เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTRF อาจส่งผลกระทบบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเดิม (Control Dilution Effect) และถึงแม้กองทุนรวม SSTRT จะมีจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้นหากมีการแปลงสภาพกองทุนรวม แต่อัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม SSTRT จะลดลงเนื่องจากกองทุนรวม SSTRT จะมีการออกหน่วยทรัพย์สินเพิ่มเติมและมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม SSTRT จะเพิ่มขึ้นภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม จึงทำให้กองทุนรวม SSTRT มีความเสี่ยงทางการเงินลดลง

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โปรดศึกษาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (บริษัท สิลม แอดไวซอรี เซอร์วิส จำกัด) เกี่ยวกับความเหมาะสมของการรองรับ
แปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF โดยมีกองทรัสต์ SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ความเหมาะสมของอัตราค่าบริการกับหน่วยทรัสต์ และความเห็นอื่นๆของ
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 12** โดยละเอียดก่อนการพิจารณาอนุมัติในวาระนี้

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และเมื่อวาระที่ 4 (ประกอบด้วยวาระที่ 4.1, 4.2 และ 4.3) ถึงวาระที่ 8 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ครั้งที่ 1/2562 ได้รับอนุมัติทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 4 (ประกอบด้วยวาระที่ 4.1, 4.2 และ 4.3) ถึงวาระที่ 8 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ครั้งที่ 1/2562 ไม่ได้ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2562 ไปก่อนหน้านั้นจะถูกลบเลิกไป

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ SSTRT เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ SSTRT

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับปัจจุบัน ระหว่าง บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธร จำกัด ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมซึ่งประกอบไปด้วย

- (1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ฉบับลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 และ
- (2) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 13 กันยายน 2561

โดยรายละเอียดสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นวาระที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และเมื่อวาระที่ 4 (ประกอบด้วยวาระที่ 4.1, 4.2 และ 4.3) ถึงวาระที่ 8 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ครั้งที่ 1/2562 ได้รับอนุมัติทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้วเช่นกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 4 (ประกอบด้วยวาระที่ 4.1, 4.2 และ 4.3) ถึงวาระที่ 8 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ครั้งที่ 1/2562 ไม่ได้รับการอนุมัติ ให้ถือว่าวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2562 ไปก่อนหน้านั้นจะถูกยกเลิกไป

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวโดยพร้อมเพรียงกัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนเข้าประชุมตั้งแต่เวลา 9.00 น. อนึ่ง หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วมประชุม จะต้องนำเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนในการเข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 13 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว และส่งมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนเข้าร่วมประชุม

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์ใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะล่วงหน้าตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 (พร้อมติดอากรแสตมป์จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท) โดยจัดส่งถึง “ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ซีไอไทย” เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 หรือท่านสามารถใช้ซองธุรกิจตอบรับที่ได้ส่งมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมนี้ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 16 เพื่อส่งกลับมายังบริษัทฯ ล่วงหน้าเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับก่อนถึงวันประชุมอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) วันทำการ หรือจัดส่งหนังสือมอบฉันทะดังกล่าว ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนเริ่มการประชุม

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน กรุณาศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 13 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว หากท่านมีข้อสงสัย หรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด โทร 02-318-5514-5 ในวันและเวลาทำการ

ขอแสดงความนับถือ



(นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย
วันพฤหัสบดีที่ 24 เมษายน 2562 เวลา 14.00 น.
ณ ห้องสัมมนา 4-6 อาคารเฉลิมพระบารมี 50 ปี
เลขที่ 2 ซอยศูนย์วิจัย ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

ผู้เข้าร่วมประชุม

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. คุณศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ | ประธานกรรมการบริษัท และประธานในที่ประชุม |
| 2. คุณปิติญชัย ประดับพงศ์ | กรรมการบริษัท |
| 3. คุณสุรางค์ จันทรสภาพร | กรรมการอิสระ |
| 4. คุณเอกชัย ลิมศิริวัฒนา | กรรมการผู้จัดการ |

ผู้แทนจาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธร จำกัด ในฐานะทรัสต์

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. คุณอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร | รองกรรมการผู้จัดการ |
| 2. คุณธนธร ประสิทธิ์พรม | ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่ออสังหาริมทรัพย์ร่วมลงทุน |

ผู้สอบบัญชี จาก บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. คุณเกียรติศักดิ์ วานิชย์ทานนท์ | |
|-----------------------------------|--|

เริ่มการประชุมเวลา 14.00 น.

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ ประธานกรรมการบริษัทฯ และประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) ได้กล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“SSTRT” หรือ “กองทรัสต์”) โดยได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ณ เวลาเปิดประชุมมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 11 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 2,309,400 หน่วย และมอบฉันทะมาจำนวน 47 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 25,917,800 หน่วย รวมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งที่มาด้วยตนเองและที่มอบฉันทะมาเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้นจำนวน 58 ราย นับรวมจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ทั้งสิ้น 28,227,200 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 34.42 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่งเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดครบเป็นองค์ประชุม จึงแจ้งเปิดการประชุม

นายเอกชัย ลิมศิริวัฒนา กรรมการผู้จัดการบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด แนะนำ กรรมการบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด, ตัวแทนทรัสต์จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธร จำกัด และผู้ตรวจสอบบัญชีจาก บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ ประธานฯ แจ้งวาระการประชุมทั้งหมดตามหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ และได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า การประชุมในครั้งนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง และนำเข้าสู่การประชุมเพื่อพิจารณารับทราบเรื่องต่างๆ ตามวาระการประชุมดังนี้

วาระที่ 1 รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ ประธานฯ กล่าวต่อที่ประชุมว่า รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2561 ซึ่งบริษัทได้ส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของบริษัท ทั้งนี้ ได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าวพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ประธานฯ ได้แจ้งถึงความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปี 2562 เพื่อรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561

ที่ประชุมรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับปี 2561

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ ประธานฯ ได้กล่าวต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอรายงานผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียด ปรากฏตามรายงานประจำปี 2561 ซึ่งได้จัดส่งสำเนาให้กับผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้วนั้น และได้ให้นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา กรรมการผู้จัดการบริษัทฯ รายงานสาระสำคัญเกี่ยวกับผลประกอบการโดยสรุปให้ที่ประชุมรับทราบ ดังนี้

ผลการดำเนินงาน 1 ม.ค.- 31 ธ.ค. 2561	(หน่วย : ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	67.62 ล้านบาท
รายได้ดอกเบี้ย	0.02 ล้านบาท
รายได้อื่น	0.01 ล้านบาท
รวมรายได้จากการลงทุน	67.65 ล้านบาท
ค่าธรรมเนียมต่างๆ	8.22 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.49 ล้านบาท
ต้นทุนทางการเงิน	14.78 ล้านบาท
รวมค่าใช้จ่าย	23.49 ล้านบาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	44.17 ล้านบาท
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.09 ล้านบาท
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	1.05 ล้านบาท
รวมรายการกำไรจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและยังไม่มีเกิดขึ้น	1.14 ล้านบาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	45.31 ล้านบาท

ประธานฯ ได้แจ้งถึงความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปี 2562 เพื่อรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับปี 2561 ที่ผ่านมา และวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ปี 2561

วาระที่ 3 รับทราบงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2561

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ ประธานฯ ได้กล่าวต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดย

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด พร้อมแสดงความเห็นชอบต่อการเงินดังกล่าวปรากฏรายละเอียดในรายงานประจำปี 2561 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมทั้งหนังสือเชิญประชุมแล้ว และขอให้คุณเอกชัย ลีศิริวัฒนา กรรมการผู้จัดการบริษัทฯ รายงานงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของ กองทรัสต์ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ให้ที่ประชุมรับทราบโดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

รายการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	(หน่วย : ล้านบาท)
งบแสดงฐานะการเงิน	
สินทรัพย์รวม	912.42 ล้านบาท
หนี้สินรวม	279.48 ล้านบาท
เงินกู้ยืมระยะยาว	237.89 ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิ	632.94 ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	7.7187 บาท
งบกำไรขาดทุน	
รวมรายได้	67.62 ล้านบาท
รวมค่าใช้จ่าย	23.49 ล้านบาท
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	44.17 ล้านบาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	45.30 ล้านบาท
งบกระแสเงินสด	
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก กิจกรรมดำเนินงาน	39.61 ล้านบาท
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(50.33) ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) สุทธิ	(10.72) ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	12.01 ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1.28 ล้านบาท

ประธานฯ ได้แจ้งถึงความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปี 2562 เพื่อรับทราบงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2561 และวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2561 ของกองทรัสต์

วาระที่ 4 รับทราบเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2561

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกินกว่าปีละ 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีนั้น

ผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 45.3 ล้านบาท และได้ทำการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2561 ดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (หน่วย : ล้านบาท)	อัตราประโยชน์ตอบแทน (หน่วย : บาท)	ประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน
1.	1 ม.ค. 2561 – 30 มิ.ย. 2561	21.59	0.2633	99.97%	7 ก.ย. 2561
2.	1 ก.ค. 2561 - 31 ธ.ค. 2561	21.52	0.2625	95.01%	29 มี.ค. 2562
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย			0.5258		

ประธานฯ ได้แจ้งถึงความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2561 เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์จึงเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปี 2562 เพื่อรับทราบเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2561 และวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2561 ของกองทรัสต์

วาระที่ 5 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2562

นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ ประธานที่ประชุม ได้มอบหมายให้นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา กรรมการผู้จัดการบริษัทฯ แจ้งรายละเอียดการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2562 ของกองทรัสต์

นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา แถลงต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและคัดเลือกผู้สอบบัญชีจากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด เนื่องจากที่ผ่านมาได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบกองทรัสต์ ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ โดยบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ได้เสนอผู้สอบบัญชี ดังนี้

1. นายเกียรติศักดิ์ วาณิชยานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9922 และ/หรือ
2. นางสาวชูชาน เอี่ยมมณิชา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4306 และ/หรือ
3. นายสุชาติ พานิชย์เจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4475 และ/หรือ
4. นางสาวชิ่งดา ชมเมิน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7570 และ/หรือ
5. นางสาววันดี เอี่ยมมณิชา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8210

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติงานได้ บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด จะจัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ทำหน้าที่แทนได้ และบริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดส่งสำเนารายละเอียดประวัติและการทำงานของผู้สอบบัญชีทั้ง 5 ท่านให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ พร้อมทั้งหนังสือเชิญประชุมแล้ว

และกำหนดค่าธรรมเนียมสอบบัญชีประจำปี 2562 เป็นจำนวนเงิน 320,000.- บาท ซึ่งเท่ากับปี 2561 (ค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการเดินทางไป-กลับในการตรวจสอบบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และตรวจนับหลักทรัพย์ที่ผู้รักษาหลักทรัพย์ ค่าลงทะเบียนและค่าไปรษณียากรในการยืนยันยอดบัญชีและค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด จะเบิกชดเชยตามที่ได้จ่ายจริง โดยถือปฏิบัติเช่นเดียวกับสำนักงานสอบบัญชีทั่วไป)

ประธานที่ประชุม ได้แจ้งถึงความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปี 2562 เพื่อรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2562 และวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2562

วาระที่ 6 เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์จะเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาในวาระนี้หรือไม่ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอเรื่องเพื่อพิจารณา หลังจากนั้น ประธานที่ประชุม เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายใดที่ประสงค์สอบถามและแสดงความเห็น โดยมีรายละเอียดสรุปสาระสำคัญดังนี้

คุณอรนุช ว่องพิริยพงศ์

ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง

มีข้อเสนอแนะและข้อซักถามดังนี้

1. ในการประชุมครั้งต่อไปขอให้มีการรายงานการใช้พื้นที่ของคลังเอกสารเป็นอย่างไร ในอนาคตจะเป็นอย่างไร และมีปัญหาอะไรบ้าง เพื่อให้รู้ว่าธุรกิจของเราเป็นอย่างไร
2. ปัจจุบันมีการใช้ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มมากขึ้น ในอนาคตจะมีผลกระทบต่อธุรกิจของเราหรือไม่

คุณศุภสิทธิ์ สุชนะรินทร์

ประธานกรรมการบริษัท เอสเอสทีริท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตอบข้อซักถามดังนี้

1. บริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”) ได้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ทั้งหมด 100% ทั้งนี้จะขอค้ำประกันระหว่าง SST กับ กองทรัสต์ก่อนว่าจะสามารถเปิดเผยข้อมูลการใช้พื้นที่คลังเก็บเอกสารของ SST ได้มากน้อยแค่ไหน
2. ในฐานะที่เป็นผู้บริหารของ SST ด้วยจึงขอชี้แจงว่าผู้บริหารของ SST มีความระมัดระวังและเตรียมการไว้แล้วเนื่องจากสัญญาเช่ากับกองทรัสต์มีระยะเวลา 10 ปี นอกจากจะทำธุรกิจคลังเอกสารแล้วคลังสามารถนำไปใช้จัดเก็บสินค้าประเภทอื่นได้ในอนาคต และขอให้ดูความมั่นคงของ SST ควบคู่ไปด้วย

คุณมนต์ชัย อุดมศิริฤ

ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง

มีข้อซักถามดังนี้

1. ในระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า SSTPF จะเป็นอย่างไร และจะได้รวมกันหรือไม่
2. ในระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า เงินปันผลจะเพิ่มขึ้นหรือไม่

คุณศุภสิทธิ์ สุชนะนรินทร์
ประธานกรรมการบริษัท เอสเอสที
รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ตอบข้อซักถามดังนี้

1. บริษัทฯ ไม่สามารถตอบแทนกองทุนรวม SSTPF ได้ แต่ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะขยายกอง ยังอยู่ระหว่างการศึกษาค่าข้อมูลและ กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง แต่ก็ยังมีความไม่แน่นอน ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยรอการ ประกาศผ่านทางตลาดหลักทรัพย์
2. เนื่องจาก SST เซาท์พาร์ตของกองทรัสต์ไปทั้งหมด และมีค่าเช่าที่ ไม่แน่นอน ดังนั้นอัตราผลตอบแทนอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงจากเดิมไม่มากนัก นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีหนี้จำนวนประมาณ 240 ล้านบาท จึงต้อง มีการเตรียมเก็บเงินบางส่วนไว้เพื่อชำระหนี้หรืออาจจะเลือกทางเลือกใน การขอขยายอายุสินเชื่อ ทั้งนี้ จะเลือกทางที่กระทบต่อผลตอบแทนน้อย ที่สุด รวมถึงการขยายกองเพื่อเพิ่มทรัพย์สินและเพิ่มทุนด้วย

คุณชันทิ อุดมสังฆธรรม
ผู้ถือหุ้นหน่วยเข้าร่วมประชุมด้วย
ตนเอง

มีข้อเสนอแนะและข้อซักถามดังนี้

1. หากเป็นไปได้ควรจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเดือนมีนาคม เนื่องจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จะถือหุ้นหลายบริษัท ซึ่งจะจัดประชุมผู้ถือหุ้น ในเดือนเมษายน ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่สามารถมาเข้าร่วมประชุมได้ อาจจะทำให้ผู้เข้าร่วมประชุมไม่ครบองค์ประชุม รวมถึงความสะดวกของ สถานที่ประชุม และที่จอดรถ เพื่อให้มีผู้เข้าร่วมประชุมเพิ่มมากขึ้น
2. กองทรัสต์มีโอกาที่จะเพิ่มทรัพย์สินมากขึ้นแค่นั้น หรือกำลังศึกษาอยู่ เช่น จะรวมกับกอง SSTPF หรือไม่ ทรัพย์สินที่เพิ่มจะเป็นทรัพย์สินของ SST หรือ ทรัพย์สินของผู้อื่น ถ้าจะรวมกับ SSTPF ซึ่งมีเงื่อนไขค่าเช่าที่ ไม่เท่ากับกองทรัสต์ SSTRT จึงขอให้ดูแลอย่าให้ผลตอบแทนของ กองทรัสต์ลดลงหรือขอให้เท่าเดิม
3. การกู้เงินมีปลอดการชำระคืนเงินต้น 4 ปีแรก และเริ่มชำระเงินต้นในปีที่ 5 บริษัทฯ มีการบริหารจัดการอย่างไร
4. ในปี 2562 อัตราการจ่ายเงินปันผลจะเป็นอย่างไร ต้องมีการเก็บเงินไว้ บ้างหรือไม่

คุณศุภสิทธิ์ สุชนะนรินทร์
ประธานกรรมการบริษัท เอสเอสที
รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ตอบข้อซักถามดังนี้

1. บริษัทฯ จะรับไปพิจารณาและแก้ไข
2. บริษัทฯ มีการศึกษาทรัพย์สิน 2-3 รายการ ทั้งนี้ ยังมีความไม่แน่นอน บริษัทฯ จะรายงานให้ทราบหากมีความเป็นไปได้จริง อย่างไรก็ตามการ รวมกับกอง SSTPF จะต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนอยู่แล้ว หากผลตอบแทนไม่เหมาะสม ท่านสามารถ Vote ไม่เห็นด้วย
3. บริษัทฯ มีแนวทางเลือกไว้หลายทาง แต่ขอเวลาดูสถานการณ์ก่อน เนื่องจากมีระยะเวลาอีกหลายปี หากสภาวะเศรษฐกิจเป็นเหมือนช่วงต้ม ยำกุ่ม ธนาคารอาจจะไม่ให้ขยายอายุสินเชื่อ อาจจะต้องใช้วิธีกันเงิน เอาไว้ หรือเพิ่มทุนมาเพื่อจ่ายเงินต้น
4. จำนวนเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในอนาคตยังตอบ ไม่ได้ ต้องขอดูสถานการณ์ โดยจะทำให้ดีที่สุด และกระทบต่อการจ่าย ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นน้อยที่สุด

คุณมนต์ชัย อุดมศิริภู
ผู้ถือหุ้นหน่วยเข้าร่วมประชุมด้วย
ตนเอง

มีข้อซักถามดังนี้

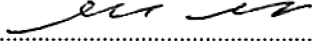
1. ทรัพย์สินจะเป็น lease hold หรือ free hold และมองผลตอบแทน IRR ไว้ที่เท่าไร

คุณศุภสิทธิ์ สุขะนิรินทร์
ประธานกรรมการบริษัท เอสเอสที
รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตอบข้อซักถามดังนี้

1. อัตราผลตอบแทนจะใกล้เคียงกัน ถ้าเป็นทรัพย์สินที่ไม่ได้เป็นกองอสังหาริมทรัพย์ ความต้องการ Return Rate ที่สูงจะมาพร้อมกับความเสี่ยงที่สูง เช่น การลงทุนในหุ้น สำหรับกองอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายหลักคือลงทุนในทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงน้อย สร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอ ในการเพิ่มทรัพย์สิน บริษัทฯ เป็นผู้นำเสนอท่านผู้ถือหุ้น หากท่านเห็นว่าผลตอบแทนไม่เหมาะสม ท่านสามารถ vote ไม่เห็นด้วย

ประธานฯ ได้สอบถามเพิ่มเติมว่า มีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีคำถามเพิ่มเติมหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ใดซักถาม หรือ เสนอความเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 14.45 น.

ลงชื่อ.....  ประธานที่ประชุม

(คุณศุภสิทธิ์ สุขะนิรินทร์)

ประธานกรรมการ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

**สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย
ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ประเทศไทย
เข้าร่วมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย**

หัวข้อ	รายละเอียด				
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแตกต่างกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ พร้อมเงินสด (ถ้ามี)				
วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	<p>เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม</p> <p>(1) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมสำหรับการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่พร้อมเงินสด (ถ้ามี) เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</p> <p>(2) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขาย</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p>				
ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์	ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์รวมถึงทรัพย์สินจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ประเทศไทย (SSTPF) เข้าร่วมกับกองทรัสต์ ได้แก่ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ประเทศไทย (SSTPF)				
หน่วยทรัสต์	<p>จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ประเทศไทย (SSTPF) เข้าร่วมกับกองทรัสต์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ประเทศไทย (SSTPF) เป็นดังนี้</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์</td> <td style="text-align: right;">551,640,375.00 บาท</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์</td> <td style="text-align: right;">7.4295 บาท</td> </tr> </table>	จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	551,640,375.00 บาท	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	7.4295 บาท
จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์	551,640,375.00 บาท				
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	7.4295 บาท				

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>จำนวนหน่วยทรัสต์ 74,250,000 หน่วย</p> <p>ประเภทหน่วยทรัสต์ ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p>อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน</p>	<p>ในกรณีที่กองทรัสต์เพิ่มทุนด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์โดยการเข้าผูกพันว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์พร้อมเงินสด (ถ้ามี)</p>
<p>เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์</p>	<p>กองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือหรือกระแสเงินสดที่เกิดจากค่าเช่ารับของทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม และจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในหลักทรัพย์ และรายได้อื่นๆ รวมถึงการลดทุนเพื่อให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>เหตุในการขอมติ</p>	<p>การแปลงสภาพกองทุนรวม และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพ (หากมี) โดยจะไม่มีมติขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อีก</p>

สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญของคำพิพากษาและความแตกต่าง
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์ ไทย และหลักทรัพย์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลักทรัพย์ศรีไทย และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSRT
1.	จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
2.	โครงสร้างทางกฎหมาย	กองทุนรวม	กองทรัสต์
3.	สถานะของกอง	นิติบุคคล	กองทรัสต์สิน
4.	ขนาดขั้นต่ำ	ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท	ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท (อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท)
5.	จำนวนผู้ถือหุ้น	ตอนจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 250 ราย หลังจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 35 ราย	ตอนจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 250 ราย หลังจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 35 ราย
6.	การเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	หน่วยงานต้องจดทะเบียน	หน่วยทรัสต์ต้องจดทะเบียน
7.	ผู้จัดตั้งกอง	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์
8.	ผู้มีสิทธิขอบริหารจัดการ	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้รับมอบหมายจากทรัสต์
9.	ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของทรัสต์สิน	กองทุนรวม SSTPF	ทรัสต์ของกองทรัสต์ SSRT
10.	ผู้มีชื่อเป็นคู่สัญญาในการลงทุน	กองทุนรวม SSTPF	ทรัสต์ของกองทรัสต์ SSRT ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับการจัดการตามที่ได้รับมอบหมายได้
11.	ผู้เก็บรักษาทรัสต์สิน	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ทรัสต์ของกองทรัสต์ SSRT
12.	นายทะเบียน	บริษัทจัดการ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
13.	ประเภททรัสต์สินที่ลงทุนได้	Positive List ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปประกอบธุรกิจที่ขัด

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
			<p>ศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย</p> <p>ทำได้</p>
14.	<p>การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ</p>	<p>ทำไม่ได้</p>	<p>ทำได้/โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์)</p>
15.	<p>การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ</p>	<p>ทำได้/ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ</p>	<p>ทำได้/โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์)</p>
16.	<p>การล้มละลายเนื่องจากการจัดการกองทุน</p>	<p>ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล</p>	<p>ล้มละลายไม่ได้</p>
17.	<p>เกณฑ์การเสนอขาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> - จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีกฎหมายกำหนด - จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด - จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ที่พื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมลงทุนร่วมกับพื้นที่ห้องชุดของคนต่างด้าวในอาคารเดียวกันคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น 	<p>ไม่กำหนด โดยกระจายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายย่อย ตามเกณฑ์การรับหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี))</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
18.	ข้อจำกัดการถือหน่วยของบุคคล หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ห้ามเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	ห้ามเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี)
20.	การจัดประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
21.	เกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน / รายการที่เกี่ยวข้องกัน	ตั้งแต่ 100 ล้านบาท หรือตั้งแต่วันที่ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนรวม SSTPF แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ต้องได้รับมติจากผู้ถือ หน่วยลงทุน โดยนับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประเภทที่เกี่ยวข้อง	ตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของกองทุนทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์ โดยนับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประเภทที่เกี่ยวข้อง
22.	การกระจายหน่วยขายย่อย (Free Float)	ไม่กำหนด	มีผู้ถือหุ้นยทรัสต์รายย่อยถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี)
23.	ภาษี	<ul style="list-style-type: none"> - กองทุนรวมไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล แต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2560 เป็นต้นไปตามกฎหมายว่าด้วยการออกตามความ ในประมวลรัษฎากร ฉบับที่ 608 ฉบับที่ 609 และฉบับที่ 610 ลง วันที่ 24 พฤษภาคม 2559 และคำชี้แจงของกรมสรรพากร ลงวันที่ 28 มีนาคม 2560 - ผู้ถือหุ้นรายลงทุนมีภาระภาษีจากส่วนแบ่งกำไรแตกต่างกันตาม ประเภทและคุณสมบัติของผู้ถือหุ้น 	<ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลแต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ - ผู้ถือหุ้นยทรัสต์ทุกประเภทเสียภาษีเงินได้จากประโยชน์ตอบแทน
24.	ประเภทโครงการ	กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
25.	ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง	ระบุเฉพาะเจาะจง
26.	ประเภทการลงทุน	ลงทุนโดยการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการ เช่าของอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนโดยการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการ เช่าของอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTRT
27.	อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
28.	วัตถุประสงค์ของโครงการ	<p>เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ และเน้นการลงทุนระยะยาวในโครงการที่สร้างผลตอบแทนต่อเนื่อง โดยการซื้อ และ/หรือ เข้าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทุนรวม SSTPF ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวม SSTPF และผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม SSTPF รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>	<p>1. เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงสภาพจากกองทุนรวม</p> <p>1.1. กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงสภาพกองทุนรวมสำหรับการค้าเงินกู้กรรมใน ตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่พร้อมเงินสด (ถ้ามี) เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <p>1.2. ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศ คณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขาย</p> <p>ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p> <p>2. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTR
			<p>2.1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อประโยชน์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต สำหรับการดำเนินงานธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <p>2.2. ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วันนับแต่วันเปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์</p>
29.	นโยบายการลงทุน	กองทุนรวม SSTPF จะมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ และเน้นการลงทุนระยะยาวในโครงการที่สร้างผลตอบแทนต่อเนื่องโดยการซื้อ และ/หรือ เข้าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวม	<p>1. การลงทุนในทรัสต์สินหลักและอุปกรณียุทธศาสตร์ตรง</p> <p>กองทรัสต์ SSTR มีนโยบายการลงทุนในทรัสต์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์) และทรัสต์สินอันเป็นส่วนควบของ</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SST
	<p>รายการ</p>	<p>SSTPF ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวม SSTPF และผู้ถือหุ้นของกองทุนของกองทุนรวม SSTPF รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือการขาดผลโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายภายใต้กฎหมาย และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> <p>ทั้งนี้ กองทุนรวม SSTPF ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุนครั้งแรก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว</p>	<p>อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้า และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนครั้งแรก (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท โฮสโตเรจ) และกองทรัสต์ SSTRT จะรับโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทรัสต์รวม SSTPF ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร จำนวน 9 อาคาร และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เป็น กองทรัสต์ SSTRT</p> <p>นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักอื่นเพิ่มเติมในอนาคต</p> <p>2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม</p> <p>2.1 เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่า</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTRT
			<p>บริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2.2 และในกรณีที่มีการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2.2 บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 2.1 ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary) (2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งตามหลักเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง (3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 2 (2.2) (1) หรือ ข้อ 2 (2.2) (2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 2 (2.2) (1) หรือ ข้อ 2 (2.2) (2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนหุ้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTRT
			<p>ทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย</p> <p>2.3 ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2.4 ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ 2.2 ดำเนินการให้เป็นที่น่าพอใจเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนด แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญาที่ต้องทรัสต์นี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>2.5 ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ 2.2 ไม่ว่าในรูปแบบใด โดยบริษัทที่จะมากู้ยืมเงินจากกองทรัสต์จะต้องกู้ยืมเงินไปเพื่อวัตถุประสงค์เช่นเดียวกันกับที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ขั้นตอนการให้กู้ยืมเงินให้เป็นไปตาม</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
			<p>หลักเกณฑ์ที่ ประกาศ พ.จ. 49/2555 กำหนด โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตามข้อนี้ด้วย</p> <p>2.6 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนโดยทางอ้อมต้องมีกำไรประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีกำไรประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนซื้อโดยทางอ้อมทั้งในขั้นของกองทุนและในขั้นของบริษัทที่กองทุนซื้อเป็นผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(2) มีกำไรประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทุนซื้อเป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่กองทุนซื้อถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(3) ในกรณีที่กองทุนมีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2 (2.6) (2) ด้วย</p>
30.	การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน	กองทุนรวม SSTPF มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SST เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	ผู้จัดการกองทุนจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่าในช่วง การให้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้พื้นที่

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
		<p>และจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม SSTPF โดยกองทุนรวม SSTRPF ได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารตลอดจนระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับ SST</p>	<p>ทั้งนี้ ในปัจจุบัน กองทรัสต์ SSTR ได้นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SSTR กล่าวคือ กรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิ่งเอกเสถียรและ/หรือ คลังสินค้าออกให้เช่าเหมาแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SST เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ประกอบธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้าต่อไป และจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTR โดยกองทรัสต์ SSTR ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารตลอดจนระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับ SST</p>
31.	นโยบายการกู้ยืมเงิน	<p>กองทุนรวม SSTRPF อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) เป็นการกู้ยืมเงินเฉพาะเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม SSTRPF หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม SSTRPF มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวม SSTRPF หรือที่กองทุนรวม SSTRPF มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวม SSTRPF (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง 	<p>กองทรัสต์ SSTRPF อาจกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม (2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRPF (3) ดูแลซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRPF ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SSTRPF หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์ SSTRPF มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นที่ของกองทรัสต์ SSTRPF หรือที่กองทุนทรัสต์ SSTRPF มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRPF หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
	<p>อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม SSTPF มีสิทธิการเช่าตาม (1) (ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวม SSTPF มีสิทธิการเช่าตาม (1) (ข) บริษัทจัดการต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า</p> <p>(3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SSTPF และในกรณีที่ต้องมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SSTPF</p> <p>(4) ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมตาม (1) (ค) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>(ก) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องระงับการกู้ยืมเงินในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือที่ชวณอยู่แล้วก่อนวันที่ 1 มกราคม 2557 เว้นแต่เป็นการระบุไว้ล่วงหน้าดังกล่าวให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการกู้ยืมเงินไว้แล้วตั้งแต่ในวันยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมหรือวันยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ซึ่งได้ยื่นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2557 และต่อมาสำนักงานได้อนุมัติหรือให้ความเห็นชอบตาม</p>	<p>เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุน SSTR</p> <p>(6) เป็นเงินหมุนเวียนของกองทุน SSTR</p> <p>(7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทุน SSTR</p> <p>(9) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทุนเห็นสมควร เพื่อการบริหารจัดการกองทุน SSTR และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทุน</p> <p>กรณีที่กองทุน SSTR ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจะกู้ยืมเงินเพื่อดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุน SSTR ตามข้อ (3) หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุน SSTR หรือที่กองทุน SSTR มีสิทธิการเช่าตามข้อ (4) ผู้จัดการกองทุนต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทุน SSTR ด้วย</p> <p>สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทุนต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>(1) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน SSTR</p>	

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุนรัด SSTR
		<p>คำขอขึ้น</p> <p>(๗) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องทำสัญญากู้ยืมเงิน รับผิดชอบต่อเงินที่กู้ยืมทั้งหมดและนำเงินกู้ยืมดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2557 เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการลงทุนโดยมีแหล่งเงินทุนมาจากกรจำหน่ายหน่วยลงทุนด้วย ให้เป็นไปตามระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งดังต่อไปนี้ แล้วแต่ระยะเวลาใดจะยาวกว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2557 2. ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียน หรือวันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม แล้วแต่กรณี 	<p>(2) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรัด SSTR ในกรณีที่กองทุนรัด SSTR มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความคิดเห็นจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน</p> <p>ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินของกองทุนรัด SSTR ให้ความหมายรวมถึง การออกตราสารหรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p>
32.	นโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม SSTPF และประโยชน์ตอบแทนของกองทุนรัด SSTR	<p>ในกรณีที่กองทุนรวม SSTPF มีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายปันผลได้ กองทุนรวม SSTPF มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินปีละ 2 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>(1) ในกรณีที่กองทุนรวม SSTPF มีกำไรสุทธิในรอบปีบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปีที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น</p>	<p>(1) ผู้จัดการกองทุนรัดจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกินปีละ 2 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการจ่าย (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรัดจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทุนรัด SSTR มีการเพิ่มทุน กองทุนรัด SSTR อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปี</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SST
		<p>(2) ในกรณีที่กองทุนรวม SSTPF มีกำไรสะสมในรอบปีบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของกองทุนจากกำไรสะสมได้</p> <p>อย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลต้องไม่ทำให้กองทุนรวม SSTPF เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น</p> <p>กรณีการจ่ายเงินปันผลในแต่ละรอบปีบัญชี บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นของกองทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุน ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น</p> <p>กรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล</p> <p>บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นของกองทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุน ภายใน 30 วันนับแต่วันถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของกองทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล</p> <p>โดยในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหุ้นของกองทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p>	<p>บัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายตัวเดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทุน SST) หากกองทุน SST มีกำไรเพียงพอบัญชีที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)</p> <p>หนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้</p> <p>(1.1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุน SST รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุน SST</p> <p>(1.2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทุนที่ตามมาวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี</p> <p>(2) ในกรณีที่กองทุน SST มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทุน SST ตามข้อ (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทุนที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิให้ผู้ถือหุ้นรายตัวจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p> <p>(3) ในกรณีที่กองทุน SST ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการ</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTR
	<p>เงื่อนไขเพิ่มเติม</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ซึ่งหากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่เกิดคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>		<p>กองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปีถัดมาจะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้</p> <p>(4.1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก หากกองทรัสต์ SSTR มีระยะเวลาดำเนินการตามรอบปีบัญชีน้อยกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไปสะสมรวมกับประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดจ่ายประโยชน์ตอบแทนใน</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSRT
			<p>งวดแรกของรอบปีบัญชีถัดไปได้</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ (1)</p> <p>(4.2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับ</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุนรส์ SSTRT
			<p>โดยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อมาไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก่ ไข่เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>
33.	โครงสร้างเงินทุน	กองทุนรวมมีทุนจดทะเบียนจำนวน 660,825,000 บาท และจากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทุนรวมไม่มีกำไรสุทธิเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม	อัตราส่วนหนี้สินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT ประมาณร้อยละ 30.7 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือประมาณร้อยละ 44.3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ข้อมูลตามงบดุลของ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562)
34.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย		
34.1	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือ	ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์	
(1)	ค่าธรรมเนียมการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		
	การออกและเสนอขายหน่วยลงทุน	ไม่มี	ไม่มี

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTR
	หรือหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือในการออกและเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ในคราวต่อไป	ตามอัตราค่าธรรมเนียมซื้อขายหลักทรัพย์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด	ตามอัตราค่าธรรมเนียมซื้อขายหลักทรัพย์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
(2)	ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ กำหนด (ถ้ามี)	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ กำหนด (ถ้ามี)
(3)	ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(4)	ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หรือหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 100 บาทต่อรายการ	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(5)	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนดำเนินการให้เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(6)	ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งผู้นำหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียน	ตามอัตราที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนกำหนด	ตามอัตราที่ทรัสต์ดี และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTR
34.2	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม SSTPF หรือกองทรัสต์ SSTR (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีที่เกี่ยวข้อง)		
(1)	ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปีของบริษัทจัดการ/ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์รายปีของผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม
(2)	ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์รายปี	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนรวม SSTPF ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม
(3)	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนรายปี	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ตามที่จ่ายจริง
(4)	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์: ค่าบริหารการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และค่าบริหารการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนหรือกองทรัสต์ในคราวต่อไป	คราวละไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย (SST เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในการเสนอขายครั้งแรกทั้งจำนวน)	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (ทั้งนี้ สำหรับกรณีแปลงสภาพกองทุนรวมเข้ารวมกับกองทรัสต์ จะไม่มีค่าธรรมเนียมดังกล่าว)
(5)	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและ	ไม่เกิน 2,000,000 บาทในการเสนอขายครั้งแรก (SST เป็น	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTR
	ประชาชนผู้มีสิทธิในการระดมทุนหรือการออกตราสารหนี้	ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในการเสนอขายครั้งแรกทั้งจำนวน) และไม่เกิน 3,000,000 บาทต่อครั้งเมื่อ กองทุนรวมมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาชนผู้มีสิทธิไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อปี	วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า
(6)	ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทุนรวมหรือกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง ตามอัตราที่กำหนดที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้
(7)	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(8)	ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่นๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(9)	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์	ไม่มี	ตามที่จ่ายจริง
(10)	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(11)	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือกรรมการทรัพย์สิน (ถ้ามี)	ไม่มี	ไม่มี
(12)	ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย	ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุนรส์ SSTRT
(13)	ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง
(14)	ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่านายหน้าที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือสิทธิหรือการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง (ทั้งนี้ สำหรับกรณีค่าธรรมเนียมตัวแทนหรือนายหน้า จ่ายตามจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สิน)
(15)	ค่าเบี้ยประกัน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16)	ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน กองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม/ ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงข้อมูลการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการจดทะเบียนเพิ่มเติมหรือลดขนาดของทรัสต์เงินจากการเพิ่มทุน หรือลดทุนของกองทุนรวม / ก อ ง ทรั ส ต์ ร ว ม ถึ ง ค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมายในการดำเนินการดังกล่าว	ตามอัตราที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด	ตามอัตราที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุนรส์ SSTR
(17)	ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยแห่งประเทศไทย	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด	ตามที่จ่ายจริง
(18)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ ใบยืนยันรายการ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม/กองทุนรส์ รวมทั้งค่าจัดทำ ค่าพิมพ์ ค่าแปลหนังสือชี้ชวน ค่าขอจัดตั้ง เพิ่มทุน กองทุนรวม/กองทุนรส์ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม/กองทุนรส์และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออกไปหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(20)	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชี กองทุนรวม/กองทุนรส์ ตลอดจน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
	ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม/กองทุน SSTR	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(21)	ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือบอกกล่าว โฆษณา หรือประกาศต่าง ๆ ตามที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่งรายงานและจดหมายต่าง ๆ เช่น รายงานประจำปี รายงานผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ เป็นต้น สำหรับผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทุน SSTR	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23)	ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายสิทธิทรัสต์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย (1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน: ค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทุน SSTR ลงทุนในประเทศ เป็นต้น.

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
			<p>ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม</p> <p>(3) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ: ตามที่จ่ายจริง</p> <p>(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน: ตามที่จ่ายจริง</p> <p>(5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานหรือบทวิจัย: ตามที่จ่ายจริง</p>
(24)	<p>ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำนวน จ่าย โอนทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทุนรวม/กองทรัสต์ เช่น โอนหรือรับโอน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ หลักทรัพย์ของกองทุนรวม/กองทรัสต์</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(25)	<p>ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติม เพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(26)	<p>ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
	รวม/ กองทรัสต์ เช่น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซม ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน		
(27)	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามการบอกกล่าว หรือดำเนินคดีใดๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม/กองทุนทรัสต์ ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียมทนายความ ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(28)	ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นโดยขอขบโดยบริษัทจัดการ หรือผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนหรือผู้ถือลงทุนของกองทุนรวมหรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(29)	ค่าใช้จ่ายในการตรวจตรา	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
(30)	<p>อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม/ กองทรัสต์</p> <p>ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน/ หน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินในกรณีที่มีการลดทุน และ/หรือ ค่าเงินปันผล/ประโยชน์ตอบแทน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณีย์ ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(31)	<p>ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม/กองทุนทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือน ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุนและเบี้ยประชุม (สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) ค่าพิมพ์แบบ</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTR
	<p>พิมพ์ ค่าไปรษณีย์การสำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหุ้น/ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ค่าธรรมเนียมในการทำเช็คคืนเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ ค่าโฆษณาหรือประกาศหนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น</p>		
(32)	<p>ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์ในระหว่างการชำระบัญชีของกองทุนรวม/กองทรัสต์ จนถึงการจัดทะเบียนเลิกกองทุนรวม/กองทรัสต์ หรือการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(33)	<p>ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน</p>	<p>ไม่เกิน 20,000 บาทต่อครั้งต่อคน</p>	<p>ไม่มี</p>
(34)	<p>ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหา</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTR
	เงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน		
(35)	ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินธนาคาร และ/หรือ การออกตราสารทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(36)	ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมค่าบริการตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายในการทำงานหรือบริจักษ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(37)	ค่าควบคุมงานซ่อมแซม ปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีของบริษัทจัดการหรือผู้จัดการกองทรัสต์ มอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการ)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(38)	ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นรายละงทุนหรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และการจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปลและค่าจัดส่งหนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุม รายงานการประชุม หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวดสาร ประกาศ และข้อมูลหรือเอกสารใดที่	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTR
	<p>เกี่ยวข้องกับจัดทำขึ้นให้ไป ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางต่าง ๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยงานหรือผู้ถือ หน่วยทรัสต์ รวมถึงสื่อ อิเล็กทรอนิกส์และการลงประกาศ หนังสือพิมพ์</p>		
(39)	<p>ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ เปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือแบบแสดง รายการข้อมูลที่เกิดขึ้นจากการ ปฏิบัติตามประกาศของ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่ รวมค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการ ดังกล่าว</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(40)	<p>ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตาม วงหนี้ หรือการค้าเงินการตาม กฎหมาย เพื่อการชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุนรสต์ SSTR
	<p>ดำเนินการ ดำเนินการในศาล เพื่อรักษาสิทธิ ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือ หน่วยทรัสต์ผู้จัดการกองทุนรสต์ หรือทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับกองทุน รวม SSTPF หรือกองทุนรสต์ SSTR</p>		
(41)	<p>ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ การดำเนินงานของกองทุนรวม SSTPF หรือกองทุนรสต์ SSTR และการบริหารจัดการกองทุนรวม SSTPF หรือกองทุนรสต์ SSTR รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึด ทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมศาล ค่า สินไหมทดแทนความเสียหายแก่ บุคคลภายนอก เป็นต้น</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(42)	<p>ค่าที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ ดำเนินงานของกองทุนรวม SSTPF หรือกองทุนรสต์ SSTR การให้ คำแนะนำกฎหมายแก่กองทุนรวม SSTPF หรือกองทุนรสต์ SSTR ใน กรณีต่างๆ การจัดทำเตรียมเอกสาร</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุนรสต์ SSTRT
	<p>และรายงานการประมุขผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในกรณีต่างๆ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทุนรวม SSTPF หรือกองทุนรสต์ SSTRT ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุนหรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ผ่านช่องทางต่างๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทางตามและเอกสารทางกฎหมายต่างๆ การจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่างๆ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรสต์ เป็นต้น</p>		
(43)	<p>คำใช้จ่ายในการดำเนินงานคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้บริษัทจัดการหรือผู้จัดการกองทุนรสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการหรือผู้จัดการกองทุนรสต์ เพื่อ</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุนรสต์ SSTR
(44)	<p>ประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นรายบุคคลทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>ค่าภาษี ค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTPF หรือกองทุนรสต์ SSTR การดำเนินงานของกองทุนรวม SSTPF หรือกองทุนรสต์ SSTR รวมตลอดถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีให้ทรัพย์สินหลัก</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

รายละเอียดทรัพย์สินและภาระ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

1. ข้อมูลของกองทุนรวม SSTPF ที่จัดทำขึ้น ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2562

ชื่อโครงการจัดการ (ไทย)	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
ชื่อโครงการจัดการ (อังกฤษ)	:	Sub Sri Thai Property Fund
ชื่อย่อ	:	SSTPF
ประเภทโครงการ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ¹	:	614,400,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม	:	683,683,953 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวม	:	10.13 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม	:	67,500,000 หน่วย

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูลตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ที่จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2562 โดยรายงานการประเมินดังกล่าวได้จัดทำบนสมมติฐานของสัญญาเช่ากับ SST ที่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าและแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าแล้ว (รายละเอียดปรากฏในวาระที่ 2 หัวข้อ 4.8 ในหนังสือเชิญประชุมนี้) ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม SSTPF ที่จัดทำโดย บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 18 กรกฎาคม 2562 ว่าจ้างโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด มีมูลค่าเท่ากับ 629,000,000 บาท

2. ข้อมูลการลงทุนและทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTPF

ทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม SSTPF ได้แก่ โครงการทรัพย์ศรีไทย ประกอบด้วย

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

โดยมีรายละเอียดของที่ดิน อาคารคลังเอกสาร ราคาซื้อ และราคาประเมิน ปรากฏตามตารางด้านล่าง

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTPF

ลำดับที่	ชื่อคั้งเอกสาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ผู้ ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่ - งาน - ตร.ว.)	พื้นที่อาคารคั้งเอกสาร (ตร.ม.)
1	คั้งเอกสารหมายเลข 26	17177	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	5-1-64	1,100
2	คั้งเอกสารหมายเลข 27				1,863
3	คั้งเอกสารหมายเลข 28				1,875
4	คั้งเอกสารหมายเลข 29				1,875
5	คั้งเอกสารหมายเลข 30				1,875
6	คั้งเอกสารหมายเลข 45	17189		2-1-69	1,557
7	คั้งเอกสารหมายเลข 46				2,305
8	คั้งเอกสารหมายเลข 50	17185		1-3-32	1,445
9	คั้งเอกสารหมายเลข 51				1,445
รวม					15,340

หมายเหตุ: ข้อมูลวันที่ 15 สิงหาคม 2562

- ที่ดินส่วนบุคคลโฉนดเลขที่ 17179 และ 34735 ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงษ์ อรุณศรีตั้งงศ์ มีการจดทะเบียนโอน ให้แก่ (1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 (ที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน) และ (2) ที่ดินโฉนดเลขที่ 3699 และ 17187 (ที่ดินแปลงทาง) ทั้งนี้ ที่ดินส่วนบุคคลดังกล่าวมีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นทางเข้าออกโดยเปิดแยกเกินกว่า 20 ปี โดยไม่มีกีดกัน (อ้างอิงจากรายงานประจำปี 2561 ของกองทุนรวม SSTPF) ดังนั้น จึงพิจารณาได้ว่าที่ดินส่วนบุคคลนั้นเข้าลักษณะเป็นทางสาธารณะโดยปริยาย ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาประกอบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
พาดินทรัพย์
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 3699, 3702 และ 17187 (ที่ดินแปลงทาง) ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย SST มีการจดทะเบียนโอน ให้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 (ที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน)

3. มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม SSTPF

ราคาประเมินล่าสุด ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2562 ของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม SSTPF โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSRT จะรับโอนจากกองทุนรวม SSTPF			มูลค่าทรัพย์สินประเมิน ด้วยวิธีรายได้ ¹ (บาท) (Income Approach)
ทรัพย์สินหลัก			
1	คลังเอกสารหมายเลข 26	โฉนดที่ดินเลขที่ 17177	614,400,000
2	คลังเอกสารหมายเลข 27		
3	คลังเอกสารหมายเลข 28		
4	คลังเอกสารหมายเลข 29		
5	คลังเอกสารหมายเลข 30		
6	คลังเอกสารหมายเลข 45	โฉนดที่ดินเลขที่	
7	คลังเอกสารหมายเลข 46	17189	
8	คลังเอกสารหมายเลข 50	โฉนดที่ดินเลขที่	
9	คลังเอกสารหมายเลข 51	17185	

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูลตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ที่จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2562 ทั้งนี้ รายงานการประเมินดังกล่าวได้จัดทำบนสมมติฐานของสัญญาเช่ากับ SST ที่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าและแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าแล้ว (รายละเอียดปรากฏในวาระที่ 2 หัวข้อ 4.8 ในหนังสือเชิญประชุมนี้)

ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทยเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญา จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทยเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

1. รายการของสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม SSTPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้

1.1. สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม SSTPF

1.1.1. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554

คู่สัญญา

ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

- SST (“ผู้จะขาย”)
 - กองทุนรวม SSTPF (“กองทุนรวม” หรือ “ผู้จะซื้อ”)
- (ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185, และ 17189 เลขที่ดิน 3, 258, และ 262 เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา ตั้งอยู่ที่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (“ที่ดินที่จะซื้อขาย”)
- (ข) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินที่จะซื้อขาย รวมตลอดถึง ระบบ สาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารดังกล่าว (“อาคารที่จะซื้อขาย”)

ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) - (ข) รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย”

รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะซื้อขายปรากฏตามเอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

เงื่อนไขบังคับก่อน

ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ ซึ่งรวมถึงการที่ผู้จะขายดำเนินการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ ภายใต้งี้อื่นและข้อกำหนดตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอม ระหว่าง ผู้จะขาย และกองทุนรวม ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554

การโอนกรรมสิทธิ์

การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบการครอบครอง

1. คู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายและอาคารที่จะซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยให้ถือว่าวันที่การจดทะเบียนดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายเป็นวันที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก
2. ผู้จะขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่กองทุนรวมและกองทุนรวมตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์และรับมอบ

คำตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

หน้าที่ของผู้จะขาย

การครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อขายจากผู้จะขายตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ
ขณะนั้น

“**สภาพที่เป็นอยู่**” หมายถึง สภาพที่เป็นอยู่ของทรัพย์สินที่จะซื้อขายเมื่อ
พิจารณาจากระยะเวลาและสภาพการใช้งานโดยทั่วไปของทรัพย์สินนั้นๆ ทั้งนี้
เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัยที่อาจเกิดขึ้น “**สภาพที่เป็นอยู่**” ไม่รวมถึง สภาพความ
ชำรุดบกพร่องหรือเสียหายจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของ
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่
การจดทะเบียนมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย (“**วันโอนกรรมสิทธิ์**”)

3. ให้กองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่างๆ จาก
หรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของ
วันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป

ให้ผู้จะขายเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่างๆ จากหรือ
เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันโอน
กรรมสิทธิ์

4. ผู้จะขายตกลงดำเนินการใดๆ เพื่อส่งมอบต้นฉบับเอกสารสิทธิเกี่ยวกับ
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ต้นฉบับเอกสารใบอนุญาตก่อสร้าง แบบแปลนอาคาร
หนังสือบอกกล่าวแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ ที่มีถึงคู่สัญญาและบุคคลภายนอก
ที่เกี่ยวข้องของผู้จะขาย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ใน
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

5. ผู้จะขายตกลงดำเนินการโอนระบบสาธารณูปโภค รวมถึงการดำเนินการ
ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนสาธารณูปโภคให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน
นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

675,000,000 บาท (หกร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)

ทั้งนี้ กองทุนรวมต้องชำระค่าตอบแทนดังกล่าวให้ครบถ้วนในวันที่ได้จดทะเบียน
รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน
จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“**วันที่กองทุนรวมเข้า
ลงทุนครั้งแรก**”)

หน้าที่ของผู้จะขาย เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงหน้าที่ดังนี้
ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก หากปรากฏว่าทรัพย์สินที่จะซื้อ
ขายมีสภาพชำรุดบกพร่อง หรือเสียหาย หรือมีจำนวนไม่ครบถ้วนตามรายละเอียด
ที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายตกลงแก้ไขความชำรุดบกพร่อง หรือความ

คำรับรองและรับประกันของ ผู้จะขาย

เสียหาย หรือการขาดตกบกพร่องดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่
ได้รับแจ้งจากการกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่เหตุดังกล่าว ทั้งนี้
คู่สัญญาตกลงว่าจะดำเนินการเจรจาและหาข้อสรุปเพื่อจัดการหรือดำเนินการ
ใดๆ ร่วมกันอย่างเหมาะสม

ในวันทำสัญญา และวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้จะขายตกลงให้คำ
รับรองและรับประกันแก่กองทุนรวม โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

1. ข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเป็น
ข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้อง
นำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ไม่มีข้อเท็จจริงใดๆ ที่มีได้เปิดเผยหรือแจ้งให้กองทุนรวมทราบ ซึ่ง
การที่มีได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ
ในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามที่ปรากฏในหนังสือ
ชี้ชวน

2. ในช่วงเวลาก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้จะขายไม่ได้ดำเนินการ
ใดๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายใน
ลักษณะใดๆ นอกเหนือจากผู้ให้บริการภายใต้สัญญาบริการและเก็บรักษา
เอกสาร

3. ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
ที่จะซื้อขาย และทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ภาระ
ผูกพันใดๆ เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาบริการและเก็บรักษาเอกสาร

4. ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และ/หรือผู้จะขายไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความ
ใดๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญานี้

5. การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้จะขาย ไม่
อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลั่นแกล้งภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับ
แก้ไขเพิ่มเติม)

6. ผู้จะขายมิได้อินนุญาติหรือได้รับการอนุญาตอย่างครบถ้วนจากหน่วยงาน
ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย รวมถึงการก่อสร้าง การเปิดใช้
งาน การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และใบอนุญาต
และ/หรือการอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับ
อย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา

ผู้จะขายมิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่างๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับ

**ข้อสัญญารับผิดชอบต่อ
ความเสียหาย**

อนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

ผู้จะขายมิได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาต และ/หรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายถูกระงับ ยกเลิก หรือเพิกถอน

7. ในการก่อสร้างและประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายของผู้จะขาย ผู้จะขายได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใดๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป

ผู้จะขายมิได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม

1. ในกรณีคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (“คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหาย”) (ก) ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง (“คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ”) อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือ คำรับประกันของคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบไปก่อนโดยสุจริต และข้อพิพาทหรือความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือ คำรับประกันของคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญานี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบตกลงยินยอมรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายจนครบถ้วนภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายเป็นลายลักษณ์อักษร
2. คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายจะต้องแจ้งเหตุการณ์ดังกล่าวให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบโดยเร็วนับแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว โดยการแจ้งดังกล่าวต้องระบุถึงรายละเอียด สาเหตุ และประมาณการของความเสียหายดังกล่าวเป็นอย่างน้อย โดยคู่สัญญาทุกฝ่ายจะต้องร่วมกันพิจารณาหาแนวทางและใช้ความพยายามอย่างเต็มที่และกระทำการโดยสุจริตในการป้องกันหรือลดความเสียหายดังกล่าว
3. ในกรณีที่กองทุนรวม และ/หรือผู้จะขายได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจาก

เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

หรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวม และ/หรือผู้จะขาย ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่างๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวม บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จะขาย แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่างๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวม บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้จะขายนั่นเอง

เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือเป็นการเลิกสัญญา หรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงกรณีดังนี้

1. ให้ถือว่าผู้สัญญาตกเป็นผู้ผิดสัญญา หากในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้
2. ผู้สัญญาตกลงเลิกสัญญาร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร
3. ในระยะเวลาก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ

ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ผู้สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. และข้อ 3. ของเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้สัญญาที่จะเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
2. ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่ผู้สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ผู้สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

1. กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่มีการเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้

<p>คำปรับ</p>	<p>ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายสำหรับปีถัดจากปีที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นต้นไป</p> <p>2. ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาษีอากรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับในการดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว</p>
<p>การแก้ไขเพิ่มเติม</p>	<p>บรรดาหนี้สินใดๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายใดมีสิทธิเรียกร้องตามสัญญาจะซื้อขาย หากคู่สัญญาฝ่ายนั้นผิดนัดชำระหนี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิคิดค่าปรับ ในอัตราเท่ากับอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ไม่เกินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด หรือในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี แล้วแต่อัตราใดจะสูงกว่า โดยคำนวณจากจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น</p> <p>สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว</p>

1.1.2. สัญญาก่อตั้งภาระจำยอม ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554

<p>คู่สัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> • กองทุนรวม SSTPF (“กองทุนรวม”) • SST (“ทรัพย์ศรีไทย”)
<p>ที่ดินภารยทรัพย์</p>	<p>ทรัพย์ศรีไทยเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 3699, 3702 และ 17187 เลขที่ดิน 161, 168 และ 6447 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (“ที่ดินภารยทรัพย์”)</p>
<p>ที่ดินสามยทรัพย์</p>	<p>กองทุนรวมเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 เลขที่ดิน 3, 258 และ 262 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (“ที่ดินสามยทรัพย์”)</p>
<p>การก่อตั้งภาระจำยอม</p>	<p>ทรัพย์ศรีไทยตกลงยินยอมให้ที่ดินภารยทรัพย์ (อันได้แก่พื้นที่ทั้งหมดของโฉนดเลขที่ 3699 และ 3702) ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมในเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์เข้า-ออก การติดตั้งสาธารณูปโภคในสวนไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ทางระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่นๆ สำหรับที่ดินสามยทรัพย์ (โฉนดเลขที่ 17177 17185 และ 17189) หรือสำหรับสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินสามยทรัพย์</p>

<p>คำตอบแทนภาระจำยอม</p>	<p>ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏในแผนผังแสดงรายละเอียดภาระจำยอมในที่ดินตามเอกสารแนบของสัญญาฉบับนี้</p> <p>นอกจากที่ดินการยทรัพย์ทั้งสองแปลงดังกล่าวข้างต้น ทรัพย์ศรีไทยตกลงยินยอมให้ที่ดินการยทรัพย์ (อันได้แก่พื้นที่ทั้งหมดของโฉนดเลขที่ 17187) ตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมในเรื่องทางเดิน เข้า-ออก สำหรับที่ดินสามยทรัพย์ (โฉนดเลขที่ 17177 17185 และ 17189) หรือสำหรับสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่ตั้งอยู่ บนที่ดินสามยทรัพย์ โดยการให้ประโยชน์จากการยทรัพย์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ระเบียบ หรือ ข้อบังคับที่ ทรัพย์ศรีไทยกำหนด ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏในแผนผังแสดงรายละเอียดภาระจำยอมในที่ดินตามเอกสารแนบของสัญญาฉบับนี้</p> <p>ทรัพย์ศรีไทยตกลงก่อตั้งภาระจำยอมตามสัญญานี้ให้แก่กองทุนรวมโดยไม่มีคำตอบแทน</p>
<p>การจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม</p>	<p>ทรัพย์ศรีไทยตกลงจะจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทุนรวม ในวันเดียวกับวันโอนกรรมสิทธิ์ที่กำหนดภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง ทรัพย์ศรีไทย และกองทุนรวม ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554</p>
<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<p>ทรัพย์ศรีไทยตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอม อากรแสตมป์ และภาษีทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนดังกล่าวตามที่เจ้าพนักงานที่ดินได้แจ้งให้ทราบ</p>
<p>เหตุผิดนัดแห่งสัญญา</p>	<p>เมื่อมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ให้ถือว่าเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญานี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนรวมไม่สามารถใช้ที่ดินการยทรัพย์ตามวัตถุประสงค์ที่คู่สัญญาตกลงกันในหัวข้อการก่อตั้งภาระจำยอม และมีได้ดำเนินการแก้ไขภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนรวม 2. คู่สัญญาฝ่ายอื่นขอตกลงข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญาฉบับนี้ และมีได้ดำเนินการแก้ไขภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>การเลิกสัญญาเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงกรณีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. หากเกิดกรณีตามข้อ 1. ของหัวข้อเหตุผิดนัดแห่งสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และเรียกค่าเสียหายจากทรัพย์ศรีไทยได้ 2. กองทุนรวมและทรัพย์ศรีไทยอาจตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อยกเลิกภาระจำยอม

การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา

1.2. สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักกองทุนรวม SSTPF

1.2.1. สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับแก้ไข (ฉบับที่ 1) ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555)

คู่สัญญา

- กองทุนรวม SSTPF (“กองทุนรวม” หรือ “ผู้ให้เช่า”)
- SST (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้เช่า”)

ทรัพย์สินที่เช่า

(ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185, และ 17189 รวมทั้งสิ้น 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ที่ดินทั้ง 3 แปลงรวมเรียกว่า “**ที่ดินที่เช่า**”

(ข) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ (ก) (“**สิ่งปลูกสร้างที่เช่า**”)

ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) และ ข้อ (ข) รวมเรียกว่า “**ทรัพย์สินที่เช่า**”

รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ระยะเวลาการเช่า

และการต่อระยะเวลาการเช่า

1. กองทุนรวมตกลงให้บริษัทฯ เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (“**ระยะเวลาการเช่า**”) นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้นำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“**วันจดทะเบียนการเช่า**”) โดยให้ถือว่ากองทุนรวมได้ส่งมอบและบริษัทฯ ได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า ทั้งนี้ให้ถือว่ากองทุนรวมได้มีการส่งมอบการครอบครองของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บริษัทฯ ในวันจดทะเบียนการเช่าตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

คู่สัญญานำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ หรือ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ในวันเดียวกับวันโอนกรรมสิทธิ์ที่กำหนดภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง บริษัทฯ และกองทุนรวม ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (“**สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง**”)

ผู้เช่าตกลงชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ สำหรับการจดทะเบียนการเช่าแต่เพียงผู้เดียว

ค่าเช่า

2. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่

หากผู้เช่าและกองทุนรวมได้ต่ออายุสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์แล้ว ให้ถือว่าผู้เช่าและกองทุนรวมตกลงต่ออายุสัญญาฉบับนี้ไปเท่ากับอายุสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่ต่อใหม่

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย จะตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ที่มีใช้เรื่องค่าเช่า ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับอายุของสัญญาเช่าที่ต่อออกไปเหมือนกับข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเช่าฉบับนี้ทุกประการ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร

1. เว้นแต่เป็นกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 2. และ ข้อ 3. ของสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนการได้สิทธิ การใช้ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญานี้ ("ค่าเช่า") ให้แก่กองทุนรวม โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่ ("ค่าเช่าคงที่") ให้แก่กองทุนรวม พร้อมด้วยการค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าฉบับนี้และสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ด้วยหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ รายละเอียดดังนี้

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ ในอัตราดังต่อไปนี้ โดยแบ่งชำระเป็นราย 6 เดือน ดังนี้

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่	วงเงินหนังสือค้ำประกันออกโดยธนาคารพาณิชย์/ปี*
1	1,840,800 บาทต่อปี	1,840,800 บาทต่อปี
2	1,840,800 บาทต่อปี	1,840,800 บาทต่อปี
3	1,840,800 บาทต่อปี	1,840,800 บาทต่อปี
4	1,840,800 บาทต่อปี	1,840,800 บาทต่อปี
5	1,840,800 บาทต่อปี	1,840,800 บาทต่อปี
6-10	1,840,800 บาทต่อปี	ไม่ต้องวางหนังสือค้ำประกัน

*ผู้เช่าจะนำหนังสือค้ำประกันมาวางเป็นประกันให้แก่ผู้เช่าแบบปีต่อปี โดยในแต่ละปีวงเงินของหนังสือค้ำประกันต้องไม่น้อยกว่ามูลค่าค่าเช่าที่ยังคงค้างชำระสำหรับรอบปีนั้น

2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวม ณ ที่อยู่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เป็นราย 6 เดือน โดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้

(1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

(2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไป

ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1 ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดแรกวันที่ 30 มิถุนายน 2554 และงวดที่ 2 ในวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และค่าเช่าคงที่ในปีที่ 10 ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564

"รอบปีบัญชี" ตามที่ระบุในสัญญานี้ให้หมายความถึงวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม

วันครบกำหนดชำระค่าเช่าตามข้อ (1) และ (2) รวมเรียกว่า "วันชำระค่าเช่า"

หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า

การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทุนรวมสามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น

3. หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใดๆ ให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับอัตราดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ของจำนวนหนี้ยค้างชำระนั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

ผู้เช่าจะครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

นอกจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์
ในทรัพย์สินที่เช่า

สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

1. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าและตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในสัญญาเช่า

2. ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม โดยให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

3. ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

4. ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวมเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยกองทุนรวมต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร

ในกรณีที่กองทุนรวมมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน กองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวมเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที

5. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงรวมถึงกฎหมายเกี่ยวกับการปกครองส่วนท้องถิ่น ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดตามใบอนุญาตต่างๆ (ถ้ามี) ที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของผู้เช่า โดยเคร่งครัดและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ (ถ้ามี) ดังกล่าวโดยผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่า

6. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใดๆ อันอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่า หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อกรปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญา
7. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่กองทุนรวม
- ก. ยืนยันข้อมูลและการจัดทำงบการเงินรายไตรมาสของผู้เช่าซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่าให้แก่กองทุนรวมทราบ ทั้งนี้ ภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน และกันยายน
- งบการเงินรายไตรมาสของผู้เช่าซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 60 วันนับจากวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายนและกันยายน
- ข. ยืนยันข้อมูลและการจัดทำงบการเงินประจำปีของผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 60 วันนับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคม
- งบการเงินประจำปีของผู้เช่าซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคม
- ค. ตั้งแต่ปีที่ 6 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้เป็นต้นไป ส่งมอบประมาณการรายรับและรายจ่ายของโครงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ทั้งนี้ ภายในวันที่ 1 ธันวาคม ของทุกปี (“**ประมาณการรายรับรายจ่าย**”)
- ง. ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure Budget) ของโครงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ทั้งนี้ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี (“**งบประมาณทางการเงิน**”)
- กองทุนรวมตกลงจะพิจารณาอนุมัติเอกสารในข้อ ง. ดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับมอบเอกสารในข้อ ง. ดังกล่าวจากผู้เช่า หากกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ผู้เช่าบริหารจัดการธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดทางการเงินที่ปรากฏในเอกสารในข้อ ง. ที่ได้ส่งมอบให้แก่กองทุนรวม
- หากกองทุนรวมมีความเห็นว่าสมควรที่จะให้มีการแก้ไขข้อมูลส่วนใดส่วนหนึ่งในเอกสารในข้อ ง. ดังกล่าว ให้กองทุนรวมแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไขตามที่กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงร่วมกัน

ผู้เช่าตกลงที่จะบริหารจัดการธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดทางการเงินที่ปรากฏในเอกสารในข้อ ง. ดังกล่าวที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติแล้ว

8. ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมตามที่กองทุนรวมแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
9. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญากระทำการดังต่อไปนี้
 - ก. จัดทำงบการเงินของผู้เช่าตามหลักการทางบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปโดยงบการเงินนั้นจะต้องแสดงผลประกอบการที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าอย่างถูกต้องและสมเหตุสมผล
 - ข. แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้เช่าได้รับทราบหรือควรทราบถึงเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจนำไปสู่เหตุผิดนัดในสัญญาใดๆ ของผู้เช่า พร้อมด้วยรายละเอียดขั้นตอนที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสียหาย หรือบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น หรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ดังกล่าวนั้นด้วย

ผู้เช่าจะดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อมิให้ผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัดภายใต้สัญญา กู้ยืมใดๆ ของผู้เช่า
 - ค. ดำเนินการต่างๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีสิทธิ หรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน หรือรายรับของผู้เช่า

ดำเนินการต่างๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีลำดับการชำระหนี้ที่ต่ำกว่าสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญานี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สินล้มพันตัวภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่เป็นไปตามคำสั่งศาลหรือหน่วยงานราชการหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
 - ง. ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินทั้งหมดของผู้เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ ตามปกติอยู่ตลอดเวลา
 - จ. ผู้เช่าได้ส่งมอบข้อมูลต่างๆ ของภาระหนี้สินใดๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เฉพาะในส่วนที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มระยะเวลาการเช่า (หากมี) ให้แก่กองทุนรวมเรียบร้อยแล้ว
 - ฉ. ในกรณีที่ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่าในระดับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้เช่า หรือระดับการจัดการซึ่งรวมถึงการแต่งตั้ง ถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า

**การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิ
การเช่า**

การประกันภัย

ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือผู้จัดการทั่วไป ผู้เช่าตกลงแจ้งให้แก่กองทุนรวมทราบ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่ามีมติในเรื่องนั้นๆ

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา

1. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม
2. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในสถานที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

1. ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. บริษัทฯ และกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน

ข. กองทุนรวมมีฐานะเป็นผู้รับประกัน

ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

ง. ทุนประกันมีจำนวนไม่น้อยกว่า มูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของอาคารและระบบสาธารณูปโภคที่เช่า

2. ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกโดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. บริษัทฯ และกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน

ข. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

3. ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก สำหรับกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. บริษัทฯ และกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน

ข. กองทุนรวมจะเป็นผู้รับประกัน

ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

**หน้าที่ในการบำรุงรักษา
ทรัพย์สินที่เช่า**

- ง. ให้มีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อเดือนในรอบปีก่อนเริ่มจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
 - จ. หากกองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก กองทุนรวมตกลงนำส่งเงินค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้เช่า
- ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ให้ถือว่ากองทุนรวมได้รับค่าเช่าตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาแล้ว

เว้นแต่กรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่างๆ ภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัยและประกันภัยความเสียหายในเครื่องจักรในทรัพย์สินที่เช่า ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่าที่หน้ามีต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงอาคารคลังสินค้าที่เช่า โดยบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญา เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกชดเชยค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่มีการเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ

เหตุผิดสัญญาและเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

1. เหตุผิดนัดผิดสัญญา

- ก. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าระบบ สาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที โดยค่าเช่าที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าให้แก่กองทุน

รวมให้ถือเป็น "ค่าเช่าค้างชำระ" (Accrued Unpaid Amount) ซึ่งค่าเช่าค้างชำระดังกล่าว ไม่สามารถค้างชำระได้เกิน 60 วัน และเมื่อผู้เช่าชำระเงินให้กับกองทุนรวม กองทุนรวมจะถือว่าเงินดังกล่าวเป็นการชำระค่าตอบแทนตามลำดับดังต่อไปนี้

- (1) ค่าเช่าตามจำนวนที่กำหนดในสัญญา
- (2) ค่าเช่าค้างชำระ
- (3) ค่าเช่าอื่นๆ ดอกเบี้ย ค่าปรับ และค่าเสียหายอื่นๆ (ถ้ามี)

ข. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอน การเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้

ค. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

ง. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินไทยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว

จ. ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 วัน

2. เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า

ก. หากเกิดกรณีตามข้อ 1. ก. - ง. กรณีไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนด หรือไม่ดำเนินการต่างๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้

ข. หากเกิดกรณีตามข้อ 1. จ. และผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้อง ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้

ผลของการผิดนัดหรือผลจากการ
เลิกสัญญา

- ค. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นสุดทันที
1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีต่อการต่ออายุสัญญาเช่า
 2. เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่า
 3. ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข ยี่วยยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการทำงานของโครงการได้
- ง. เมื่อสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ในทำนองเดียวกันหากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้ถือว่าสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์สิ้นสุดลงด้วย
1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ก. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า ข้อ ก. – ข. คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญานี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน และคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าค้างชำระ (หากมี) และค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้

 - (1) กรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าทั้งหมด
 - (2) ค่าเสียหายตาม (1) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเช่าทำสัญญากับกองทุนรวมและค่าตอบแทนที่กองทุนรวมได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่

กองทุนรวมควรจะได้รับหักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทุนรวม

(3) การชำระค่าเสียหายตาม (1) และ/หรือ (2) กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าชำระ ตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่กำหนดตามสัญญาต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง

ข. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า ข้อ ค. 1. – 3. ของสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือ เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอันเนื่องมาจากเหตุสิ้นสุดสัญญาตามเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า ข้อ ค. 1. – 3. ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคู่สัญญาที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาสิ้นสุด เว้นแต่ตกลงกันเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร

2. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงในกรณีใดๆ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดภายใต้หัวข้อหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าของสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องดำเนินการโอนสิทธิ และให้ผู้ให้บริการรับทราบการโอนสิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใดๆ แก่ผู้ใช้บริการให้กับกองทุนรวม รวมถึงส่งมอบเอกสารที่ส่งมอบเอกสารที่ส่งมอบเกี่ยวกับการให้บริการของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่าให้กับกองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

3. ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดภายใต้หัวข้อผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญาของสัญญานี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดในหนังสือบอกกล่าว

4. ในกรณีที่กองทุนรวมและ/หรือผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมและ/หรือผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่างๆ กรรมการผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวม บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือ ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่างๆ กรรมการผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวม บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เช่านั่นเอง

การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

1.2.2. สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555

คู่สัญญา

ทรัพย์สินที่เช่า

ระยะเวลาการเช่า และการต่อระยะเวลาการเช่า

- กองทุนรวม SSTPF (“กองทุนรวม” หรือ “ผู้ให้เช่า”)
- SST (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้เช่า”)

กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารสิ่งปลูกสร้างในวันจดทะเบียนการเช่า รวมทั้งส่วนควบที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการดำเนินกิจการอาคารคลังเก็บเอกสาร (“ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์”)

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่าที่กำหนดข้างต้นรวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า” รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

1. กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่า เช่าทรัพย์สินที่เช่าที่กำหนดระยะเวลาเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง กองทุนรวม และบริษัทฯ ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (“สัญญาเช่าที่ดิน”) โดยให้สัญญานี้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (“ระยะเวลาการเช่า”) โดยกองทุนรวมได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าแล้วในวันจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับแก้ไข (ฉบับที่ 1) ระหว่าง กองทุนรวม และบริษัทฯ ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 (“สัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติม”) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

2. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่

หากผู้เช่าและกองทุนรวมได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินแล้ว ให้ถือว่าผู้เช่าและกองทุนรวมตกลงต่ออายุสัญญาฉบับนี้ไปเท่ากับอายุสัญญาเช่าที่ดินที่ต่อใหม่

ค่าเช่า

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย จะตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ที่มีใช้เรื่องค่าเช่า ภายใต้สัญญาเช่า สำหรับอายุของสัญญาเช่าที่ต่อออกไปเหมือนกับข้อกำหนดและเงื่อนไข ต่างๆ ในสัญญาเช่าฉบับนี้ทุกประการ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร

1. เว้นแต่เป็นกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 2. ถึงข้อ 3. ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนการ ได้สิทธิการใช้ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญานี้ (“ค่าเช่า”) ให้แก่กองทุนรวม ดังต่อไปนี้

ก. ค่าเช่าคงที่ (“ค่าเช่าคงที่”) พร้อมด้วยการค้ำประกันการปฏิบัติตาม สัญญาเช่าฉบับนี้ และสัญญาเช่าที่ดินด้วยหนังสือค้ำประกันที่ออกโดย ธนาคารพาณิชย์

ข. ค่าเช่าแปรผัน (“ค่าเช่าแปรผัน”)

โดยผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ในอัตราดังต่อไปนี้

สัญญาเช่า ในช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่	ค่าเช่า แปรผัน*	วงเงินหนังสือ ค้ำประกัน ออกโดยธนาคาร พาณิชย์/ปี**
1	48,159,200 บาทต่อปี	ไม่มี	48,159,200 บาทต่อปี
2	49,659,200 บาทต่อปี	ไม่มี	49,659,200 บาทต่อปี
3	49,659,200 บาทต่อปี	ไม่มี	49,659,200 บาทต่อปี
4	51,159,200 บาทต่อปี	ไม่มี	51,159,200 บาทต่อปี
5	51,159,200 บาทต่อปี	ไม่มี	51,159,200 บาทต่อปี
6-10	45,159,200 บาทต่อปี	ต้องชำระ เพิ่มจาก ค่าเช่า คงที่	ไม่ต้องวางหนังสือ ค้ำประกัน

*ค่าเช่าแปรผันให้คำนวณจาก $[ก \times (ข - ค - ง)]$

โดยที่

ก หมายถึง ร้อยละ 50

ข หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่า ในช่วงปีนั้นๆ ภายใต้สัญญานี้ รวมกับรายได้จากการดำเนินงาน

ทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

ค หมายถึง ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่า ในช่วงปีนั้นๆ ภายใต้อสัญญานี้ รวมกับค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และให้หมายความรวมถึงค่าเสื่อมราคา หรือค่าใช้จ่ายตัดจ่ายซึ่งเกิดขึ้นจากทรัพย์สินส่วนกลางที่จำเป็นต้องใช้ในการดำเนินงาน เช่น อาคารสำนักงาน รถยนต์ที่ใช้เพื่อประโยชน์ของการดำเนินงาน ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่พัฒนาเพื่อใช้ในการบริหารงาน อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ เครื่องติดบาร์โค้ด เป็นต้น

ง หมายถึง ค่าเช่าคงที่ในช่วงปีนั้นๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ รวมกับค่าเช่าคงที่ในช่วงปีนั้นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

**ทั้งนี้ ผู้เช่าจะนำหนังสือค้ำประกันมาวางเป็นประกันให้แก่ผู้ให้เช่าแบบปีต่อปี โดยในแต่ละปีวงเงินของหนังสือค้ำประกันต้องไม่น้อยกว่ามูลค่าค่าเช่าที่ยังคงค้างชำระสำหรับรอบปีนั้น

2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม ณ ที่อยู่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญานี้ ดังต่อไปนี้

ก. ค่าเช่าคงที่ให้ชำระเป็นราย 6 เดือน โดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้

(1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

(2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1 ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดแรก วันที่ 30 มิถุนายน 2554 และงวดที่ 2 ในวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และค่าเช่าคงที่ในปีสุดท้าย ให้ครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564

ข. ค่าเช่าแปรผัน ให้ชำระเป็นรายปี โดยจะชำระแบบย้อนหลัง ภายใน 60 วัน นับจากสิ้นรอบปีบัญชี

รอบปีบัญชีสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า ให้คำนวณค่าเช่าแปรผันตาม ข้อมูลทางการเงินของระยะเวลาที่มีการเช่าจริง

"รอบปีบัญชี" ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ให้หมายความถึงวันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม

วันครบกำหนดชำระค่าเช่าตามข้อ ก. และ ข. รวมเรียกว่า **"วันชำระค่าเช่า"**

หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า

การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระหนี้ที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทุนรวมสามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น

3. หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใดๆ ให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับอัตราดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เช่นเดียวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

นอกจากนี้ ในส่วนของการค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าฉบับนี้และสัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงดำเนินการให้ธนาคารพาณิชย์ออกหนังสือค้ำประกันการชำระค่าเช่าคงที่สำหรับทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ภายใน 7 วันนับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ หรือดำเนินการให้ธนาคารพาณิชย์ออกหนังสือค้ำประกันฉบับใหม่โดยกำหนดให้หน้าที่การค้ำประกันการชำระค่าเช่าดังกล่าวครอบคลุมทั้งสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาฉบับนี้

การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

- ก. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

การประกันภัย

**หน้าที่ในการการบำรุงรักษา
ทรัพย์สินที่เช่า**

ภาษีอากร และค่าใช้จ่าย

**เหตุผิดนัดสัญญาหรือเหตุแห่ง
การบอกเลิกสัญญา**

ข. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

ภายในระยะเวลาการเช่าคู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัย ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

เว้นแต่กรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่างๆ ภายใต้กรรมกรรมประกันวินาศภัยและประกันภัยความเสียหายในเครื่องจักรในทรัพย์สินที่เช่า ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า โดยบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดีเรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญานี้ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีทรัพย์สิน ภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดถึงภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

1. เหตุผิดนัดผิดสัญญา

ก. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติมหรือคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติม โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติม ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที โดยค่าเช่าที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมให้ถือเป็น “ค่าเช่าค้างชำระ” (Accrued Unpaid Amount) ซึ่งค่าเช่าค้างชำระดังกล่าวไม่สามารถค้างชำระได้เกิน 60 วัน และเมื่อผู้เช่าชำระเงินให้กับกองทุนรวม

กองทุนรวมจะถือว่าเงินดังกล่าวเป็นการชำระค่าตอบแทนตามลำดับ
ดังต่อไปนี้

- (1) ค่าเช่าตามจำนวนที่กำหนดในสัญญา
- (2) ค่าเช่าค้างชำระ
- (3) ค่าเช่าอื่นๆ ดอกเบี้ย ค่าปรับ และค่าเสียหายอื่นๆ (ถ้ามี)

- ข. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือ
อยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟู
กิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวม
เห็นว่า มีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติ
ตามสัญญาเช่านี้
- ค. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้
กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ
หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่าง
มีนัยสำคัญ
- ง. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูก
สร้าง ทรัพย์สินไทย ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ใน
สัญญาดังกล่าว
- จ. ในกรณีที่กองทุนรวม ผ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญ
ตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็น
สาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และกองทุนรวมไม่สามารถ
ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ ภายในระยะเวลา 30 วัน

2. เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า

- ก. หากเกิดกรณีตามข้อ 1. ก. – ง. กรณีไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด หรือ
ไม่ดำเนินการต่างๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าไม่
ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้ง
หรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามี
สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้
- ข. หากเกิดกรณีตามข้อ 1. จ. และผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้
ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิด
สัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้
ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้

ผลของการผิต้นหรือผลจากการ
เลิกสัญญา

- ค. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นสุดทันที
- (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มี การต่ออายุสัญญาเช่า
 - (2) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่า
 - (3) ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการได้
- ง. เมื่อสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติมสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลง และในทำนองเดียวกัน หากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้ถือว่าสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติมสิ้นสุดลงด้วย

1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- ก. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า ข้อ ก. - ข. คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญานี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน และคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าค้างชำระ (หากมี) และค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าทั้งหมด
- (2) ค่าเสียหายตาม (1) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อ เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลา นับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเช่าทำสัญญากับกองทุนรวม และค่าตอบแทนที่กองทุนรวมได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทุนรวมควร

จะได้รับหักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับ
กองทุนรวม

(3) การชำระค่าเสียหายตาม (1) และ/หรือ (2) กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่า
ชำระ ตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาต่อไป โดยการ
ชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ใน
งวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง

ข. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า ข้อ ค. 1.
– 3. ของสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มี
สิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือ เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจาก
คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอันเนื่องมาจากเหตุสิ้นสุดของสัญญาตามข้อ ค. 1. –
3. ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคู่สัญญาที่เกิดขึ้น
ก่อนสัญญาสิ้นสุด เว้นแต่ตกลงกันเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร

ค. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุสิ้นสุดของสัญญา ข้อ ง. ของ
สัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงทันทีโดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้า
หรือดำเนินการอื่นใด

2. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงในกรณีใดๆ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน
ให้แก่กองทุนรวมในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับ
บำรุงรักษาตามรายละเอียดภายใต้หัวข้อหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า
ของสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องดำเนินการโอนสิทธิ และให้ผู้ให้บริการรับทราบ
การโอนสิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใดๆ แก่
ผู้ให้บริการให้กับกองทุนรวม รวมตลอดถึงส่งมอบเอกสารทั้งปวงเกี่ยวกับการ
ให้บริการของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่าให้กับกองทุนรวมภายใน 30 วันนับจาก
สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

3. ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดในผล
ของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญาของสัญญานี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่
ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนด
ตามระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดในหนังสือบอกกล่าว

4. ในกรณีที่กองทุนรวมและ/หรือผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อ
พิพาท หรือการ ดำเนินคดีใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือ
เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมและ/หรือผู้เช่า ตกลงสละ
สิทธิที่จะไม่เรียกค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์
ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาหากกับคณะกรรมการต่างๆ กรรมการ
ผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวม บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่
กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าว

การแก้ไขเพิ่มเติม

เกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือ ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของ คณะกรรมการต่างๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงาน ของกองทุนรวม บริษัท ผู้จัดการ และ/หรือ ผู้เข้า นั้นเอง

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

1.3. สัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม SSTPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

2. สถานะการดำเนินการ

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายได้รับการชี้แจงและรับทราบการแผนการดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม SSTPF ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ตามร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาในข้อ 1. และร่างสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินปัจจุบันของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย

1. ข้อมูลของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562¹

ชื่อ (ไทย)	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย
ชื่อ (อังกฤษ)	: Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	: SSTRT
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจาก ผู้ถือหุ้นทรัสต์	: 609,219,000 บาท
อายุกองทรัสต์	: กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	: ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร 5 อาคาร ตั้งอยู่ที่อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ²	: 821,000,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	: 631,327,265 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของ กองทรัสต์	: 7.6991 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์	: 82,000,000 หน่วย

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูลจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

² ข้อมูลตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ที่จัดทำโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2562

2. ข้อมูลการลงทุนและทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT

ทรัพย์สินหลักของกองทุนทรัสต์ SSTRT ได้แก่ โครงการทรัพย์สินศรีไทย สมาร์ท สเตจ ประกอบด้วย

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

โดยมีรายละเอียดของที่ดิน อาคารคลังเอกสาร ราคาซื้อ และราคาประเมิน ปรากฏตามตารางด้านล่าง

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัพย์สิน SSTR

ลำดับที่	ชื่อคลังเอกสาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ดิน (ไร่ - งาน - ตร.ว.)	พื้นที่อาคารคลังเอกสาร (ตร.ม.)
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	254934	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	1-0-72.4	1,875
2	คลังเอกสารหมายเลข 47	17188		3-0-14	2,894
3	คลังสินค้า และคลังเอกสารหมายเลข 48			0-2-96	1,894
4	คลังเอกสารหมายเลข 49	17186		0-3-70	1,169
5	คลังเอกสารหมายเลข 52	17184			1,445
รวม				5-3-52.4	9,277

หมายเหตุ: ข้อมูลวันที่ 8 พฤษภาคม 2562

- ที่ดินส่วนบุคคลโฉนดเลขที่ 17179 และ 34735 ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ มีการจดทะเบียน ให้แก่ (1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17184, 17186 และ 17188 (ที่ดินที่กองทรัพย์สิน SSTR ลงทุน) และ (2) ที่ดินโฉนดเลขที่ 3699 และ 17187 (ที่ดินแปลงทาง) ทั้งนี้ ที่ดินส่วนบุคคลดังกล่าวซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกของที่ดินที่กองทรัพย์สิน SSTR ลงทุนนั้นเป็นทางเข้าออกเดียวกันกับที่ดินที่กองทุนรวม SSTR ลงทุน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งส่งมาด้วย 4 ของหนังสือเชิญประชุมนี้
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 3699, 3702 และ 17187 (ที่ดินแปลงทาง) ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย SST มีการจดทะเบียน ให้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 (ที่ดินที่กองทรัพย์สิน SSTR ลงทุน)

3. มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SSTRT

ราคาประเมินล่าสุด ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2562 ของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในปัจจุบัน			มูลค่าทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีรายได้ ¹ (บาท) (Income Approach)
ทรัพย์สินหลัก			
1	คลังเอกสารหมายเลข 31	โฉนดที่ดินเลขที่ 254934	821,000,000
2	คลังเอกสารหมายเลข 47	โฉนดที่ดินเลขที่ 17188	
3	คลังสินค้า และคลังเอกสารหมายเลข 48		
4	คลังเอกสารหมายเลข 49	โฉนดที่ดินเลขที่ 17186	
5	คลังเอกสารหมายเลข 52	โฉนดที่ดินเลขที่ 17184	

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูลตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ที่จัดทำโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2562

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระในส่วนของทรัพย์สินหลักของ
(1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย และ (2) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

ที่ VL/mk/R0283/2019

วันที่ 16 สิงหาคม 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย (SSTRT)
โดยบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

เลขที่ 2044/25 - 27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่

แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

เรียน ท่านผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ศรีไทย ได้แก่ ที่ดินพร้อมคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51) จำนวน 9 อาคาร ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานการประเมินมูลค่าที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ รายงานนี้สามารถเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



**Knight
Frank**

Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล
กรรมการบริหาร - หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร

เลขที่อ้างอิง	R0283/2019																																	
วัตถุประสงค์ของรายงาน	ให้ทราบมูลค่าตลาด (Market Value for the Existing Use) ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ตามสภาพปัจจุบันและไม่มีภาระผูกพันของทรัพย์สิน สำหรับ วัตถุประสงค์สาธารณะ																																	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 ทะเบียนบ้านเลขที่ 115, 115/7-9 ตามลำดับ ติดถนนภายในโครงการ แยกจากซอยสุขสวัสดิ์ 76 ระยะทางประมาณ 200 เมตร และห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร หมู่ 6 ในตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ																																	
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร) มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้:-																																	
ที่ดิน	ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนดไม่ติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 9 ไร่ 2 งาน 65.00 ตารางวา (3,865.00 ตารางวา หรือ 9.6625 ไร่) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงมีทั้งที่เป็นรูปหลายเหลี่ยม และใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการ ยาวประมาณ 120.00 เมตร, 60.00 เมตร และ 60.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกันด้านหน้า																																	
อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสาร รวมจำนวน 9 อาคาร อายุอาคารประมาณ 26 ปี และ 13 ปี สภาพอาคารอยู่ในระดับปานกลางและมีการดูแลรักษาดี มีรายละเอียดดังนี้:-																																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>รายการอาคาร</th> <th>พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 26</td> <td>1,100.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 27</td> <td>1,863.00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 28</td> <td>1,875.00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 29</td> <td>1,875.00</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 30</td> <td>1,875.00</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 45</td> <td>1,557.00</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 46</td> <td>2,305.00</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 50</td> <td>1,445.00</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 51</td> <td>1,445.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รวม</td> <td>15,340.00</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	รายการอาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	1	คลังเอกสารหมายเลข 26	1,100.00	2	คลังเอกสารหมายเลข 27	1,863.00	3	คลังเอกสารหมายเลข 28	1,875.00	4	คลังเอกสารหมายเลข 29	1,875.00	5	คลังเอกสารหมายเลข 30	1,875.00	6	คลังเอกสารหมายเลข 45	1,557.00	7	คลังเอกสารหมายเลข 46	2,305.00	8	คลังเอกสารหมายเลข 50	1,445.00	9	คลังเอกสารหมายเลข 51	1,445.00	รวม		15,340.00
ลำดับ	รายการอาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)																																
1	คลังเอกสารหมายเลข 26	1,100.00																																
2	คลังเอกสารหมายเลข 27	1,863.00																																
3	คลังเอกสารหมายเลข 28	1,875.00																																
4	คลังเอกสารหมายเลข 29	1,875.00																																
5	คลังเอกสารหมายเลข 30	1,875.00																																
6	คลังเอกสารหมายเลข 45	1,557.00																																
7	คลังเอกสารหมายเลข 46	2,305.00																																
8	คลังเอกสารหมายเลข 50	1,445.00																																
9	คลังเอกสารหมายเลข 51	1,445.00																																
รวม		15,340.00																																

	<p>อุปกรณ์และระบบจัดเก็บเอกสาร</p> <p>ประกอบด้วย อุปกรณ์ชั้นเหล็ก สูง 6 ชั้นและ 12 ชั้น โดยแบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น และ 4 ชั้น พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัยและลิฟท์ขนส่ง (ดูรายละเอียดในรายงาน)</p>
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
ข้อกำหนด/ กฎหมายเกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> - ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีม่วง" (บริเวณหมายเลข อ.1-4) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 - ข้อกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2550 - ข้อกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 - พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
สาธารณูปโภค ใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
โครงการพัฒนา ของรัฐ	โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ
เอกสารสิทธิ์	ดูรายละเอียดในรายงาน
การใช้ประโยชน์สูงสุด ของที่ดิน	เพื่อการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)
วันที่ประเมินมูลค่า	15 สิงหาคม 2562

มูลค่าตลาด (Market Value)	614,400,000.- บาท (หกร้อยสี่สิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)
การวิเคราะห์ มูลค่าสุดท้าย	<p>ที่ดิน : ตารางวาละ 27,000.- บาท รวมประมาณ 104,355,000.- บาท</p> <p>อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ต้นทุนทดแทนใหม่ รวมประมาณ 197,288,000.- บาท - ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวมประมาณ 91,842,960.- บาท <p>อุปกรณ์รับฝากเอกสาร :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ต้นทุนทดแทนใหม่ รวมประมาณ 199,300,000.- บาท - ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวมประมาณ 68,230,000.- บาท

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย

รายงานเลขที่ : 62-10215 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด																						
รายงานเลขที่	: 62-10215 (1) GL																					
ชื่อลูกค้า	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย																					
วัตถุประสงค์การประเมิน	: สาธารณะ																					
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นอาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 5 อาคาร ภายในศูนย์บริการจัดเก็บรักษาเอกสาร บริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจรับฝากเอกสาร และให้เช่าพื้นที่เพื่อจัดเก็บเอกสาร ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดิน ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 4 แปลง (ไม่ติดต่อกัน) เนื้อที่รวม 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา หรือเท่ากับ 2,352.4 ตารางวา • สิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 5 อาคาร ได้แก่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52 ปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ 254934, 17188, 17186 และ 17184 ตามลำดับ (อาคารคลังเอกสารหมายเลข 47 และ 48 ปลูกสร้างบนที่ดินแปลงเดียวกัน) พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร มีรายละเอียดดังนี้ <table border="1" data-bbox="774 1176 1437 1534"> <thead> <tr> <th>อาคารหมายเลข</th> <th>พื้นที่ใช้สอย(ตรม.)</th> <th>ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31</td> <td>1,875.00</td> <td>254934</td> </tr> <tr> <td>47</td> <td>2,894.00</td> <td>17188</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>1,894.00</td> <td>17188</td> </tr> <tr> <td>49</td> <td>1,169.00</td> <td>17186</td> </tr> <tr> <td>52</td> <td>1,445.00</td> <td>17184</td> </tr> <tr> <td>รวม</td> <td>9,277.00</td> <td>ตารางเมตร</td> </tr> </tbody> </table> <p>พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคารประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันอัคคีภัย</p>	อาคารหมายเลข	พื้นที่ใช้สอย(ตรม.)	ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่	31	1,875.00	254934	47	2,894.00	17188	48	1,894.00	17188	49	1,169.00	17186	52	1,445.00	17184	รวม	9,277.00	ตารางเมตร
อาคารหมายเลข	พื้นที่ใช้สอย(ตรม.)	ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่																				
31	1,875.00	254934																				
47	2,894.00	17188																				
48	1,894.00	17188																				
49	1,169.00	17186																				
52	1,445.00	17184																				
รวม	9,277.00	ตารางเมตร																				
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตั้งอยู่ภายในศูนย์บริการจัดเก็บรักษาเอกสาร บริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 115, 115/7-115/9 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ																					
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 17184, 17186, 17188 และ 254934																					
ลักษณะการถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์																					
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน วรธน จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย																					

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย

รายงานเลขที่ : 62-10215 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)	
ภาวะผูกพัน	: - โฉนดที่ดินทั้ง 4 ฉบับ ตัดสัญญาเช่าระยะเวลา 10 ปี ตั้งแต่ 7 สิงหาคม 2557 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2567 กับบริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) - โฉนดที่ดินทั้ง 4 ฉบับ ตัดสัญญาเช่า มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี 5 เดือน 25 วัน (มีเงื่อนไข) ตั้งแต่ 7 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 กับบริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) - โฉนดที่ดินทั้ง 4 ฉบับ ตัดจ้างนองกับธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 8 พฤษภาคม 2562
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าทรัพย์สิน	: 821,000,000 บาท (แปดร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ)..... *Nunthart C.*

(นางสาวนันทรัตน์ เจริญภักดีกุล)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.204

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสจ.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายชัยรัตน์ ทองเสียม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายปรีดา แซ่ลิ้ม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวกมลวรรณ อันโม

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563
และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้
จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

(ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (“กองทรัสต์ SSTRT”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ประกอบด้วย ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (“กองทุนรวม SSTPF”) และในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อเข้าลงทุนเพิ่มในทรัสต์สินของกองทุนรวม SSTPF เนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT ยังไม่ได้เข้าลงทุน ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเป็นจริง ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุข้างต้น

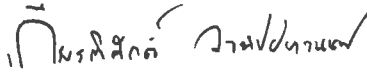
จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อที่ 4 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อที่ 3

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตามผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่น ๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

SP Audit Co., Ltd.

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน ซึ่งมีได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด



(นายเกียรติศักดิ์ วานิชยานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 4 มิถุนายน 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์รีไทย
ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : ล้านบาท)			
		ทรัสต์รี ที่มีอยู่เดิม	ทรัสต์รี ภายหลัง การลงทุนเพิ่ม
หมายเหตุ			
รายได้			
รายได้จากค่าเช่า	4.1	67.83	118.33
รายได้อื่น		0.03	0.05
รวมรายได้		67.86	118.38
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	4.2	8.90	13.27
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์คัดจำหน่าย	4.3	4.74	12.76
ต้นทุนทางการเงิน	4.4	10.00	11.62
รวมค่าใช้จ่าย		23.64	37.65
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนการปรับปรุง		44.22	80.73
บวก : สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์			
		4.74	12.76
ลบ : สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้คัดจำหน่ายและส่วนต่างดอกเบี้ยจ่ายจากการคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง			
		0.31	0.31
หัก : รายได้จากค่าเช่าที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง		(2.02)	(3.02)
หัก : การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม		-	-
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		47.25	90.78
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน			
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (ร้อยละ)	4.6	91.25%	91.25%
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (ล้านบาท)		43.12	82.84

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานเป็นส่วนหนึ่งของประมาณการนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย
ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : ล้านบาท)		
หมายเหตุ	ทรัสต์สิน ที่มีอยู่เดิม	ทรัสต์สิน ภายหลัง การลงทุนเพิ่ม
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน (ล้านบาท)		
- การปันส่วนแบ่งกำไร	43.12	80.73
- เงินลดทุน	-	2.11
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน	43.12	82.84
ประมาณการจำนวนหน่วยหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) *	82.00	156.25
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน ต่อหน่วย (บาท)		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย	0.5259	0.5167
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	0.0135
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนต่อหน่วย	0.5259	0.5302

* จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่าน้อยกว่าหรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ไว้ได้

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานเป็นส่วนหนึ่งของประมาณการนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (“กองทรัสต์ SSTRT”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อ
ธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 เป็น
กองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์

กองทรัสต์ SSTRT ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และ/หรือระดมเงินทุนจาก
นักลงทุน และนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สิน
อันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่
เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้ารวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน
หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า
และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อ
ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการ
ลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์
และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย มีความประสงค์จะให้กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ทรัสต์ไทย (“กองทุนรวม SSTPF”) โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF และชำระค่าตอบแทน
ดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เนื่องจากเล็งเห็นโอกาสในการเติบโตของกองทรัสต์ SSTRT ในการลงทุน
เพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดีในปัจจุบัน และเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหา
ประโยชน์ ตลอดจนอาจมีส่วนช่วยเพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ให้สูงขึ้น นอกจากนี้ การรองรับการแปลง
สภาพกองทุนรวม SSTPF ยังส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีความสามารถในการกู้ยืมเพิ่มขึ้น และเพิ่มความสามารถของ
กองทรัสต์ SSTRT ในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการต่อยอดในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

กองทรัสต์ SSTRT ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา คลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร พื้นที่รวม 9,277 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ SSTRT มีความประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา คลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร พื้นที่รวม 15,340 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

2. วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ในการจัดทำและรายงาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ของกองทรัสต์ SSTRT และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุน SSTRPF และในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อเข้าลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTRPF โดยข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งอาจจะไม่เกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุข้างต้น

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฤษฎีเบียมและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” และได้จัดทำขึ้นตามนโยบายที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานข้อ 3 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายที่คาดว่ากองทรัสต์ SSTRT จะใช้ในอนาคต และจัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานที่สำคัญตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานข้อ 4

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่แสดงในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเฉพาะประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน นโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่สำคัญในการจัดประมาณการประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน ดังนั้นจึงมิได้แสดงฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับแสดงเป็นสกุลเงินบาท และเปิดเผยเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำข้อทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

3.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.2 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่ายได้บันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี

3.3 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ SSTRT จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

3.4 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ SSTRT ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4. สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานดังต่อไปนี้

กรณีที่ 1 : ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

กองทรัสต์ SSTRT จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานจะเป็นการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากการทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ SSTRT

กรณีที่ 2 : ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม

กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสารประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา คลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร พื้นที่รวม 15,340 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

กองทรัสต์ SSTRT จะได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่แปลงสภาพโดยการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ให้แก่กองทุนรวม SSTPF ในวันโอนทรัพย์สินและภาระเพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ในอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT คือ 1 หน่วยลงทุนต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์

ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานจะเป็นการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากการทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ SSTRT และสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ได้จากการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ SSTRT

4.1 รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า โดยประมาณการรายได้ค่าเช่าอ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

รายได้ค่าเช่ารับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าโดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นระยะเวลาเช่า 10 ปี 2 เดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระยะเวลาเช่า	(หน่วย : ล้านบาท)
	ค่าเช่ารวม
13 ธันวาคม 2560 ถึง 6 สิงหาคม 2561	41.14
7 สิงหาคม 2561 ถึง 6 สิงหาคม 2562	65.00
7 สิงหาคม 2562 ถึง 6 สิงหาคม 2563	65.00
7 สิงหาคม 2563 ถึง 6 สิงหาคม 2564	67.00
7 สิงหาคม 2564 ถึง 6 สิงหาคม 2565	67.00
7 สิงหาคม 2565 ถึง 6 สิงหาคม 2566	67.00
7 สิงหาคม 2566 ถึง 6 สิงหาคม 2567	69.00
7 สิงหาคม 2567 ถึง 6 สิงหาคม 2568	69.00
7 สิงหาคม 2568 ถึง 6 สิงหาคม 2569	69.00
7 สิงหาคม 2569 ถึง 6 สิงหาคม 2570	71.00
7 สิงหาคม 2570 ถึง 31 มกราคม 2571	34.60

อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่ม

รายได้ค่าเช่ารับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าโดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ระหว่างกองทุนรวม SSTSS กับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และข้อเสนอการต่ออายุสัญญาเช่าและแก้ไขอัตราค่าเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระยะเวลาเช่า	(หน่วย : ล้านบาท)
	ค่าเช่ารวมต่อปี
นับจากวันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุน ถึง 31 ธันวาคม 2565	49.50
1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2568	50.50
1 มกราคม 2569 ถึง 31 มกราคม 2571	51.50

4.2 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรีสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งสมมติฐาน โดยอ้างอิงจากประกาศการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและหนังสือแจ้งการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม เป็นดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 0.40 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาทต่อปี)

ค่าธรรมเนียมทรีสตี ร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี)

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมรายปีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการค่าสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งสมมติฐาน โดยคำนวณจากข้อเสนอที่รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

4.3 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตลาดหลักทรัพย์ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถูกตั้งขึ้นเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี

4.4 ต้นทุนทางการเงิน

กองทรัสต์ SSTRT ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 240 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 - 5 เป็นอัตราคงที่ร้อยละ 4.025 และปีที่ 6 - 10 เป็นอัตราร้อยละ MLR - 2.00 ต่อปี

ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ผู้จัดการกองทรัสต์จะตั้งสมมติฐานว่ากองทรัสต์จะมีการเข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มูลค่าประมาณ 26.90 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ยืม 5 ปี ระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 1 ปี ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.025 ต่อปี

เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมอ้างอิงจากข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ ได้รับจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมอาจเปลี่ยนแปลงไปขึ้นอยู่กับข้อตกลงสุดท้ายในสัญญาที่ลงนาม

ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงินจะบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

4.5 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ กำไรที่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะจ่ายจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลัง

4.6 ประมาณการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานอัตราการจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ 91.25 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ซึ่งคำนวณจากรายได้จากการลงทุนสุทธีก่อนการปรับปรุง ปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมผู้ตัดจำหน่ายและส่วนต่างดอกเบี้ยจ่ายจากการคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง รายได้จากค่าเช่าที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง และการชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม

ทั้งนี้ ประมาณการอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนได้แสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ซึ่งการเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่แสดงไว้ได้

4.7 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานนี้จัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่อาจส่งผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน

4.8 ข้อสมมติฐานอื่น

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา

5. การอนุมัติ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานนี้ได้รับการอนุมัติให้ออก
โดยผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2562

**แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี
และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)**

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม SSTPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม SSTRT มีมติอนุมัติการแปลงสภาพของกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนจะยื่นคำขอขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม ทั้งนี้ ตามประกาศที่ ทจ. 34/2559 และประกาศที่ทจ. 49/2555 โดยสำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 165 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วน และภายหลังจากผู้จัดการกองทุนทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการแปลงสภาพของกองทุนรวม โดยมีขั้นตอนการดำเนินการแต่ละขั้นตอนหลังจากได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. (โดยเป็นระยะเวลาที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.) ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
1)	ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารนั้นเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพของกองทุนรวม จะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นระยะเวลา 14 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย โดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์คาดว่าจะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพของกองทุนรวม ประมาณเดือนกันยายน 2562 เพื่อให้แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม
2)	บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบถึงวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์	ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
3)	บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์ยุติพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF (ขอ SP)	ล่วงหน้าก่อนวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
4)	ตลาดหลักทรัพย์จะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF (สิ้น SP)	ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์ประกาศปิดการซื้อขายของกองทุนรวม SSTPF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวม SSTRT ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
5)	บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์	เป็นหลักทรัพยจัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ อย่างน้อย 14 วัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ จะเกิดขึ้นประมาณเดือนธันวาคม 2562
6)	บริษัทจัดการจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม SSTPF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม SSTPF ตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงาน ก.ล.ต.	ก่อนการเลิกกองทุนรวม SSTPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
7)	ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม SSTPF โดยบริษัทจัดการจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม SSTPF ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ยื่นคำขออนุญาตแปลงสภาพการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม	- ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จ)

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
8)	บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม SSTPF	ภายในวันที่การตัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ให้แก่ กองทรัสต์ SSTRT
9)	<p>ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน</p> <p>(1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ (ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบของส่วนแบ่งของกำไร และ/หรือ ส่วนลดทุน และ/หรือ ส่วนคืนทุน)</p> <p>(2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รอรับการแปลงสภาพกองทุนรวม หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ด.</p>	โดยไม่ชักช้า
10)	ผู้ชำระบัญชี และ/หรือ บริษัทจัดการ จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF จากความเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Delist)	-
11)	ผู้จัดการทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ของกองทุนทรัสต์ SSTRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	-

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
12)	ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีที่นอกเหนือจากข้อ 10) ให้แล้วเสร็จ	ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวม SSTPF เว้นแต่ได้รับขออนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร
13)	ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม SSTPF พร้อมทั้งจัดส่งรายงาน และผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทำระเบียบที่แล้วเสร็จ

หมายเหตุ เป็นระยะเวลาประมาณที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนรวมและผู้จัดการกองทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพ

กองทุนรวมของสำนักงาน ก.ล.ต. และอาจมีการปรับเปลี่ยนเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ศรีไทย
เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย

การแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ SSTRT จะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ SSTRT เดิม ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการออกและส่งมอบหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF โดยกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ทั้งนี้ จากอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ดังกล่าว จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม SSTPF จะมีจำนวน 74,250,000 หน่วย เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ SSTRT จำนวน 82,000,000 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 156,250,000 หน่วย คิดเป็นผลกระทบสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 47.52 ทั้งนี้ การออกหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ร่วมด้วย หรืออาจถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ในจำนวนที่ทำให้อัตราส่วนการถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าทำรายการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF มีอัตราส่วนต่ำลง

2. ผลกระทบจากการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ SSTRT ในเรื่องมูลค่าทรัพย์สินและภาระที่จะรับโอนมาจากกองทุนรวม SSTPF

ภายหลังการเข้าทำรายการแปลงสภาพกองทุนรวม ทรัสต์ศรีไทยและภาระของกองทุนรวม SSTPF จะถูกบันทึกบัญชีรวมเข้ากับงบการเงินของกองทรัสต์ SSTRT ตามมาตรฐานบัญชีเกี่ยวกับการซื้อ ทรัพย์สิน โดยจะบันทึกมูลค่าทรัพย์สินและภาระที่รับโอนจากการเข้าทำรายการเท่ากับมูลค่าสิ่งตอบแทน อันประกอบด้วยหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ SSTRT ชำระให้แก่กองทุนรวม SSTPF ดังนั้น จากการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ SSTRT จะมีผลกระทบกับรายการในงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ SSTRT กล่าวคือ มีรายการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มขึ้นจากการรับโอนทรัพย์สิน ภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายสำหรับการแปลงสภาพ และทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจากการออกหน่วยทรัสต์เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการ หากแต่จะไม่มีผลกระทบจากการบันทึกค่าความนิยม (Goodwill) หรือ ความนิยมติดลบ (Negative Goodwill)

โดยงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกองทรัสต์ SSTRT จากการเข้าทำรายการดังกล่าว จะได้รับผลกระทบจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่ได้รับโอนจากกองทุนรวม SSTPF และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นของกองทรัสต์ SSTRT ที่เกี่ยวข้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าทำรายการ ทรัสต์ศรีไทยหลักทั้งหมดภายใต้กองทรัสต์ SSTRT รวมถึงทรัพย์สินหลักที่รับโอนจากกองทุนรวม SSTPF จะถูกประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าอิสระ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งจะต้องมีการตรวจสอบ/สอบทานมูลค่าประจำปี จึงอาจส่งผลให้เกิดผลกำไรหรือขาดทุนจากการประเมิน (กล่าวคือ ผลกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการวัดค่าเงินลงทุน) เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินที่บันทึกบัญชีภายหลังการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยในกรณีที่เกิดผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการวัดค่าเงินลงทุน จะบันทึกเป็นกำไรสะสมใน

ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งจะไม่ส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SSTRT ในขณะที่หากเกิดผลขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการวัดค่าเงินลงทุน รายการดังกล่าวจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิจากการดำเนินงานระหว่างงวดของกองทรัสต์ SSTRT ลดลง ซึ่งอาจทำให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SSTRT ในรูปเงินปันผลได้ลดลงหากมีกำไรสะสมไม่เพียงพอ และทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากผลขาดทุนทางบัญชีดังกล่าว โดยหากกองทรัสต์ SSTRT มีกำไรสะสมไม่เพียงพอในการจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินจากค่าใช้จ่ายทางบัญชีดังกล่าว อาจส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT ต้องดำเนินการลดทุนโดยวิธีการลดมูลค่าที่ตราไว้เพื่อจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้คัดเลือกและแต่งตั้งให้บริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อทำการประเมินทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTRPF ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อรับโอนจากกองทุนรวม SSTRPF ดังกล่าวแล้ว

ค่าใช้จ่ายของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทยในการแปลงสภาพกองทุนรวม

การแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ SSTRT มีค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการ (บาท) ^{1, 2}
ค่าใช้จ่ายทั่วไป³	
1. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	22,000,000
2. ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SSTRT	223,120
ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่างๆ	
1. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินหลักจากกองทุนรวม SSTPF ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT	กึ่งหนึ่ง ⁴ ของอัตราร้อยละ 2 ของราคาประเมิน ⁵
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์	
1. ค่าธรรมเนียมค่าของอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	200,000 ⁶
2. ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขาย ⁷
3. ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์	50,000 ⁸

หมายเหตุ: ¹ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นเพียงประมาณการ ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2562 และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์ในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ SSTRT จะไม่มีการเรียกเก็บในครั้งนี้

² กองทรัสต์ SSTRT จะดำเนินการกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาว และ/หรือ วงเงินกู้ระยะสั้น จำนวนประมาณไม่เกิน 30,000,000 (สามสิบล้าน) บาท จาก SST เพื่อชำระค่าใช้จ่ายการแปลงสภาพกองทุนรวม (รายละเอียดปรากฏตามวาระที่ 2 ข้อ 7. ของหนังสือเชิญประชุมนี้)

³ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

⁴ กองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT ตกลงจะร่วมกันรับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงค่าคำขอ คำมอบอำนาจ ค่าพยาน และอากรแสตมป์ (ทั้งนี้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินหลักดังกล่าว กองทุนรวม SSTPF จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

⁵ กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

⁶ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กม. 6/2561 เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ และการขออนุมัติโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

⁷ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สบ. 28/2547 เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่างๆ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

⁸ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง อัตราค่าธรรมเนียมในการรับหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2559

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับกรณีการรองรับการแปลงสภาพ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทยเป็นกองทุนที่รองรับการแปลงสภาพ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการ
พิจารณารองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย
เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

ของ

START

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

โดย



บริษัท สิลม แอ็ดไวซอรี จำกัด

วันที่ 26 สิงหาคม 2562

วันที่ 26 สิงหาคม 2562

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ไทย (SSTPF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (SSTRT)

เนื่องด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ไทย (SSTPF) (“กองทุนรวม SSTPF”) มีที่มาและเหตุผลสืบเนื่องมาจากบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (“กองทรัสต์ SSTRT”) ได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ของการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF กล่าวคือเป็นโอกาสในการเติบโตของกองทรัสต์ SSTRT ในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังเก็บเอกสาร ที่ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดี บนทำเลที่ตั้งเดียวกับทรัพย์สินปัจจุบันกับผู้เช่าเหมารายเดิมคือ บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”) ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์และบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SSTRT รวมถึงการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพิ่มเติมเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ยังอาจมีส่วนช่วยเพิ่มขนาดของกองทรัสต์ SSTRT และความหลากหลายของผู้ลงทุนซึ่งอาจทำให้สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ SSTRT ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้สูงขึ้น นอกจากนี้ การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ยังส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีความสามารถในการกู้ยืมเพิ่มขึ้น เนื่องจากอัตรากู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT (Total Asset Value หรือ TAV) ลดลงภายหลังการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ในครั้งนี้เมื่อเทียบกับอัตรากู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT ก่อนการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF (จากประมาณร้อยละ 26 ของทรัพย์สินรวมก่อนการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เหลือประมาณร้อยละ 16 ของทรัพย์สินรวมภายหลังการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF¹) ซึ่งจะเป็นการเพิ่มความน่าสนใจลงทุนและเพิ่มความสามารถของกองทรัสต์ SSTRT ในการจัดหาแหล่งเงินทุน (ทั้งจากการระดมทุนจากนักลงทุน และการกู้ยืมเงิน) สำหรับการต่อยอดในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

ดังนั้น บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีความประสงค์ที่จะดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เป็นกองทรัสต์ SSTRT และเห็นควรให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF โดยมีกองทรัสต์ SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ (“การแปลงสภาพกองทุนรวม”) โดยกองทรัสต์ SSTRT จะทำการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ. 34/2559”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ.49/2555”) รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ประสงค์จะให้กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTPF โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT

ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้พิจารณาและขอเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

¹ คำนวณจากการประมาณการตามงบเสมือนของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากผู้ตรวจสอบบัญชี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการพิจารณารองรับการแปลงสภาพ SSTPF เป็น SSTRT

เพื่อพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ SSTRT รองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม SSTPF เข้าไปรวมกับกองทรัสต์ SSTRT ในครั้งนี้ (โดยที่มีกองทรัสต์ SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม SSTPF)

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 บทสรุปของผู้บริหาร	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2 แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน	ส่วนที่ 2 หน้า 1
ส่วนที่ 3 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 3
3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา	ส่วนที่ 3 หน้า 3
3.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา	ส่วนที่ 3 หน้า 3
3.5 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 6
3.6 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 7
ส่วนที่ 4 ความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.1 วัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 2
4.4 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 3
4.5 ข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 4
4.8 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 4
4.9 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 5
ส่วนที่ 5 ความเป็นธรรมของราคาและการวิเคราะห์ผลตอบแทน	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี	ส่วนที่ 5 หน้า 1
5.2 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	ส่วนที่ 5 หน้า 2
5.3 วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ	ส่วนที่ 5 หน้า 4
5.4 วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ส่วนที่ 5 หน้า 9
5.5 การวิเคราะห์ผลตอบแทน	ส่วนที่ 5 หน้า 14
5.6 สรุปความเห็นต่อความเป็นธรรมของราคาและการวิเคราะห์ผลตอบแทน	ส่วนที่ 5 หน้า 25
ส่วนที่ 6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ส่วนที่ 6 หน้า 1

สารบัญ

เอกสารแนบ

- | | |
|-------------|---|
| เอกสารแนบ 1 | สรุปสัญญาและเอกสารที่สำคัญ |
| เอกสารแนบ 2 | สรุปข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย |
| เอกสารแนบ 3 | สรุปข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย |
| เอกสารแนบ 4 | สรุปข้อมูลของบริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) |
| เอกสารแนบ 5 | สรุปข้อมูลของ เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด |
| เอกสารแนบ 6 | สรุปรายงานการประเมินทรัพย์สิน |

คำนิยาม

คำย่อ	หมายถึง
SSTRT	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย
SSTPF	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ไทย
SST	: บริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน)
SSTRM	: บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ONEAM	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
IFA หรือ ที่ปรึกษาฯ	: บริษัท สีสม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ	: รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการพิจารณารองรับการแปลงสภาพ SSTPF เป็น SSTRT
รายการการรองรับแปลงสภาพกองทุนรวม	: รายการการรองรับการแปลงสภาพ SSTPF เป็น SSTRT
สำนักงาน ก.ล.ต.	: สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัดฯ	: พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ	: พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศ สร.26/2555ฯ	: ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันฯ	: ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ส่วนที่ 1 : บทสรุปของผู้บริหาร

เนื่องด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ศรีไทย (SSTPF) (“กองทุนรวม SSTPF”) มีที่มาและเหตุผลสืบเนื่องมาจากบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย (“กองทรัสต์ SSTRT”) ได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ของการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF กล่าวคือเป็นโอกาสในการเติบโตของกองทรัสต์ SSTRT ในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังเก็บเอกสาร ที่ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดี บนทำเลที่ตั้งเดียวกับทรัสต์สินปัจจุบันกับผู้เช่าเหมารายเดิมคือ บริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”) ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์และบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SSTRT รวมถึงการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพิ่มเติมเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัสต์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ยังอาจมีส่วนช่วยเพิ่มขนาดของกองทรัสต์ SSTRT และความหลากหลายของผู้ลงทุนซึ่งอาจทำให้สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ SSTRT ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้สูงขึ้น นอกจากนี้ การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ยังส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีความสามารถในการกู้ยืมเพิ่มขึ้น เนื่องจากอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัสต์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT (Total Asset Value หรือ TAV) ลดลงภายหลังการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ในครั้งนี้เมื่อเทียบกับอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัสต์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT ก่อนการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF (จากประมาณร้อยละ 26 ของทรัสต์สินรวมก่อนการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เหลือประมาณร้อยละ 16 ของทรัสต์สินรวมภายหลังการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF²) ซึ่งจะเป็นการเพิ่มความน่าสนใจลงทุนและเพิ่มความสามารถของกองทรัสต์ SSTRT ในการจัดหาแหล่งเงินทุน (ทั้งจากการระดมทุนจากนักลงทุน และการกู้ยืมเงิน) สำหรับการต่อยอดในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

ดังนั้น บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีความประสงค์ที่จะดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เป็นกองทรัสต์ SSTRT และเห็นควรให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF โดยมีกองทรัสต์ SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ (“การแปลงสภาพกองทุนรวม”) โดยกองทรัสต์ SSTRT จะทำการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ. 34/2559”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ.49/2555”) รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

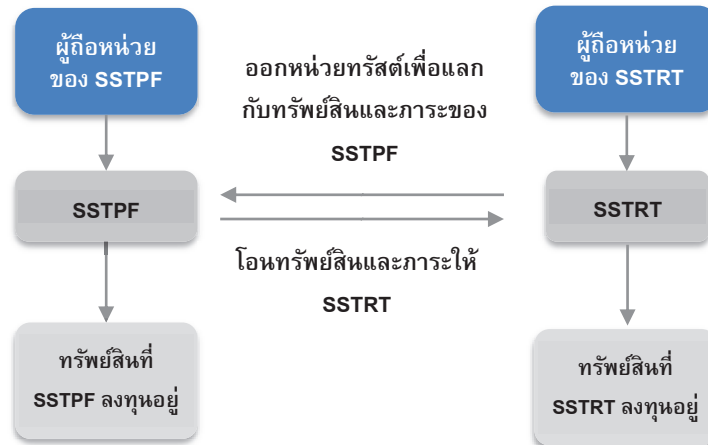
นอกจากนี้ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ประสงค์จะให้กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัสต์สินของกองทุนรวม SSTPF โดยการรับโอนทรัสต์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัสต์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT

ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้พิจารณาและขอเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อพิจารณานุมัติให้กองทรัสต์ SSTRT รองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม SSTPF เข้าไปรวมกับกองทรัสต์ SSTRT (โดยที่มีกองทรัสต์ SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม SSTPF) โดยมีรายละเอียดดังนี้

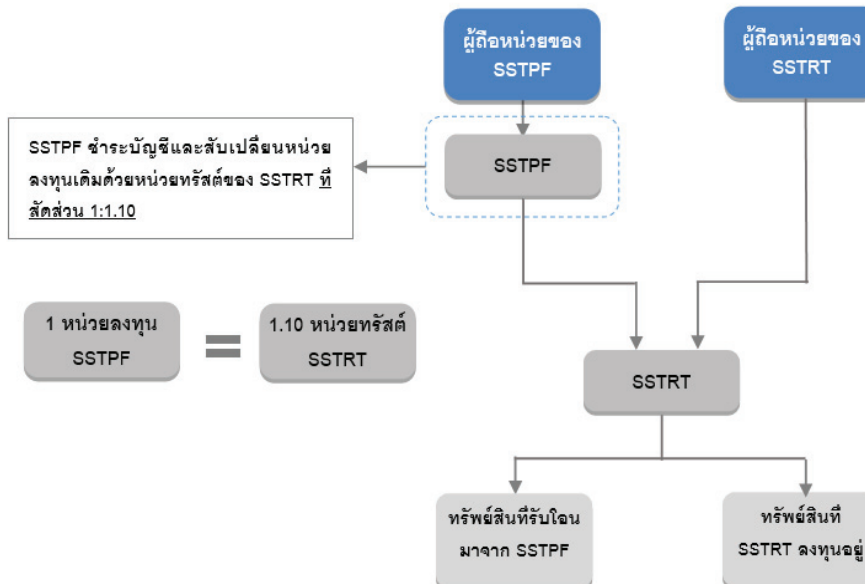
² คำนวณจากการประมาณการตามงบเสมือนของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากผู้ตรวจสอบบัญชี

แผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เป็นกองทรัสต์ SSTRT

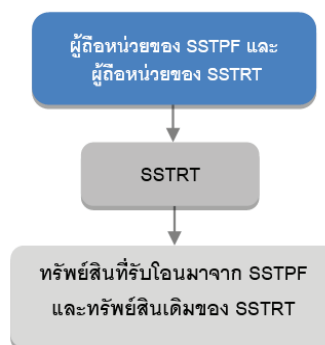
1. การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT



2. การชำระบัญชีกองทุนรวม SSTRPF



3. โครงสร้างของกองทรัสต์ SSTRT เมื่อแปลงสภาพแล้ว



หมายเหตุ ผู้ถือหน่วยของ SSTRPF หมายถึง ผู้ถือหน่วยเดิมของ SSTRPF ที่มีชื่อปรากฏในวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ SSTRPF กับหน่วยทรัสต์ของ SSTRT

ทั้งนี้ จากการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาทิ เงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียในการเข้าทำรายการ ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ รวมถึงอัตราการแลกหน่วยลงทุนของ SSTPF กับ หน่วยทรัสต์ของ SSTRT ทำให้สามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษา ได้ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1 เพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

คลังเอกสารที่ SSTRT จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นคลังเอกสารที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน และ SST เป็นผู้เช่าเหมาคลังเอกสารทั้งหมดเพื่อนำไปบริหารจัดการต่อ โดยมีค่าเช่าเหมาในแต่ละปี ดังนี้

ช่วงเวลา	อัตราค่าเช่ารวม
ตั้งแต่วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	49,500,000 บาทต่อปี
วันที่ 1 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568	50,500,000 บาทต่อปี
วันที่ 1 ธันวาคม 2569 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571	51,500,000 บาทต่อปี

ดังนั้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการ SSTRT จะสามารถรับรู้รายได้จากคลังเอกสารดังกล่าวได้ทันที และในอัตราที่สม่ำเสมอจนกระทั่งการเช่าเหมาสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ภายหลังจากการเช่าเหมาสิ้นสุดลง คลังเอกสารดังกล่าวก็มีแนวโน้มที่จะสร้างรายได้ต่อไปให้แก่ SSTRT

2 ก่อให้เกิดความประหยัดจากขนาด (Economy of Scale)

คลังเอกสารที่ SSTRT จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกับคลังเอกสารที่ SSTRT ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ดังนั้น การบริหารจัดการจึงเป็นไปด้วยความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพ ซึ่งมีแนวโน้มที่จะช่วยให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ เมื่อเทียบเป็นสัดส่วนต่อรายได้ลดลง และส่งผลให้ความสามารถในการทำกำไรของ SSTRT และผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ SSTRT ปรับตัวเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ SSTRT ยังได้รับการปรับลดค่าธรรมเนียมจาก ONEAM ในฐานะทรัสต์ของ SSTRT จากเดิมร้อยละ 0.35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม โดยมีขั้นต่ำเท่ากับ 4 ล้านบาท เหลือเพียงร้อยละ 0.30 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม โดยมีขั้นต่ำเท่ากับ 5 ล้านบาท

3 ฐานะทางการเงินแข็งแกร่งขึ้น

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT ภายหลังจากแปลงสภาพกองทุนรวมจะมีมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 1,605.34 ล้านบาท (อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการตามงบเสมือนของกองทรัสต์ SSTRT สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากผู้ตรวจสอบบัญชี) จึงส่งผลให้อัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT (Total Asset Value หรือ TAV) ภายหลังจากดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ในครั้งนี้ ลดลงเมื่อเทียบกับอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT ก่อนการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF จากประมาณร้อยละ 26 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม เหลือประมาณร้อยละ 16 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งช่วยให้กองทรัสต์ SSTRT มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งขึ้น และเป็นการเพิ่มความสามารถของกองทรัสต์ SSTRT ในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการต่อยอดในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

4 ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม

คลังเอกสารที่ SSTRT จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ตั้งอยู่ ณ โครงการศูนย์บริการจัดเก็บเอกสารและสินค้า เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งทำเลดังกล่าว

อยู่ใกล้ทางเข้าออกถนนวงแหวนกาญจนาภิเษกด้านใต้ เชื่อมต่อกับโครงข่ายถนนสายหลัก เช่น ถนนพระราม 2 ถนนสุขสวัสดิ์ และถนนเจริญนคร ซึ่งสะดวกต่อการขนส่งกล่องเอกสารในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

5 โอกาสในการเพิ่มสภาพคล่องของหน่วยทรัสต์

ก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 82,000,000 หน่วย โดยการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ SSTRT มีปริมาณซื้อขายค่อนข้างน้อย ดังนั้น ภายหลังจากเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ SSTRT มีหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นจำนวน 74,250,000 หน่วย ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 156,250,000 หน่วย ซึ่งจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ของ SSTRT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้มากขึ้น

6 เพิ่มความสามารถในการกู้ยืมของกองทรัสต์ SSTRT

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีความสามารถในการกู้ยืมเพิ่มขึ้น เนื่องจากอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT (Total Asset Value หรือ TAV) ภายหลังจากดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ในครั้งนี้ลดลงเมื่อเทียบกับอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT ก่อนการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF จากประมาณร้อยละ 26 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมเหลือประมาณร้อยละ 16 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งทำให้กองทรัสต์ SSTRT สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มขึ้นเป็น 297 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์การคงสภาพเป็นกองทรัสต์ SSTRT อันส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT สามารถกู้ยืมเงินได้มากขึ้นในการดำเนินกิจการของกองทรัสต์ SSTRT

ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

1 ผลกระทบจากการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution)

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) เท่ากับอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ต่อ 1.10 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยกองทรัสต์ SSTRT จะดำเนินการออกและนำหน่วยทรัสต์ทั้งหมด 74,250,000 หน่วย เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ซึ่งจะทำให้หน่วยทรัสต์ของ SSTRT ภายหลังจากเข้าทำรายการในครั้งนี้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 156,250,000 หน่วย จากเดิมที่มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นเพียง 82,000,000 หน่วย ดังนั้น จึงส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ SSTRT ในปัจจุบัน จะได้รับผลกระทบจากการลดลงของสิทธิออกเสียง (control dilution) ในอัตราประมาณร้อยละ 47.52

2 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

จากการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง คาดว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการทั้งสิ้น 26,937,407.55 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทค่าใช้จ่าย	บาท
ค่าที่ปรึกษาต่างๆ	22,077,000.00
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปรวมกับกองทรัสต์ในส่วนของกองทรัสต์	1,321,665.00
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	311,800.00
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาทิ ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้น ค่าเอกสารเชิญประชุม ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากค่าบริการ	3,226,942.55
รวม	26,937,407.55

3 ภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ SSTRT จะมีการกู้ยืมเงินจาก SST เพื่อใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ในจำนวนไม่เกิน 30.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 6.025 ต่อปี ซึ่งจะทำให้ SSTRT มีภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นประมาณปีละไม่เกิน 1.81 ล้านบาท ทั้งนี้ จากประมาณการของที่ปรึกษา ที่ปรึกษา คาดว่า SSTRT จะมีกระแสเงินสดจากค่าเช่าเพียงพอที่จะชำระภาระดอกเบี้ยดังกล่าว

4 พึ่งพิงผู้เช่าเหมามากขึ้น

เนื่องจากคลังเอกสารที่ SSTRT ลงทุนในปัจจุบัน และคลังเอกสารที่ SSTRT เข้าลงทุนในครั้งนี้ มีผู้เช่าเหมาเพียงรายเดียวและเป็นรายเดียวกัน ซึ่งก็คือ SST ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงทำให้ SSTRT ต้องพึ่งพิงรายได้จาก SST มากขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงในกรณีที่ SST มีความสามารถในการชำระค่าเช่าลดลง หรือไม่สามารชำระค่าเช่าได้ในอนาคต อย่างไรก็ตาม SST เป็นผู้เช่าที่ไม่เคยผิดนัดชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าที่ผ่านมาทั้งระหว่างสัญญากับกองทรัสต์ SSTRT และกองทุนรวม SSTPF ทั้งนี้ SST เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีความสามารถในการประกอบธุรกิจมาอย่างยาวนาน โดยเริ่มประกอบกิจการประเภทคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ มาตั้งแต่ปีพ.ศ. 2519

ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1 ไม่เกิดผลกระทบจากการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution)

หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้สิทธิออกเสียง (control dilution) ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ SSTRT ในปัจจุบัน ไม่เกิดการลดลงของสิทธิออกเสียง (control dilution)

2 กองทรัสต์ SSTRT ไม่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ SSTRT ยังไม่มีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินจาก SST เพื่อชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ ซึ่งจะทำให้ SSTRT ไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นประมาณปีละไม่เกิน 1.81 ล้านบาท

ข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ

1 เสียโอกาสในการเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ SSTRT สูญเสียโอกาสในการรับรู้รายได้จากคลังเอกสารที่ SSTRT จะลงทุนในครั้งนี้ เป็นคลังเอกสารที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน และ SST เป็นผู้เช่าเหมาคลังเอกสารทั้งหมดเพื่อนำไปบริหารจัดการต่อ โดยมีค่าเช่าเหมาในแต่ละปี ดังนี้

ช่วงเวลา	อัตราค่าเช่า
ตั้งแต่วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	49,500,000 บาทต่อปี
วันที่ 1 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568	50,500,000 บาทต่อปี
วันที่ 1 ธันวาคม 2569 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571	51,500,000 บาทต่อปี

ดังนั้น หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ SSTRT สูญเสียโอกาสในการรับรู้รายได้ในอัตราที่สม่ำเสมอจนกระทั่งการเช่าเหมาสิ้นสุดลงจากคลังเอกสารดังกล่าวได้ทันที

2 เสี่ยงโอกาสที่จะทำให้ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ SSTRT แข็งแกร่งขึ้น

หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ SSTRT สูญเสียโอกาสที่จะทำให้ SSTRT จะมีมูลค่าสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเป็น 1,605.34 ล้านบาท ซึ่งจะช่วยให้อัตราราคาหุ้นต่อสินทรัพย์รวมปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

3 เสี่ยงโอกาสในการเพิ่มความสามารถกู้ยืมของกองทรัสต์ SSTRT

หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ SSTRT สูญเสียโอกาสที่จะทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีความสามารถในการกู้ยืมเพิ่มขึ้น เนื่องจากอัตรากำไรต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT (Total Asset Value หรือ NAV) จะลดลงภายหลังการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ในครั้งนี้เมื่อเทียบกับอัตรากำไรต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT ณ ปัจจุบัน

ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

1 ความเสี่ยงจากการผิดนัดค่าเช่า และการไม่ต่อสัญญาของผู้เช่าเหมา

เนื่องจากคลังเอกสารที่ SSTRT เข้าลงทุนในครั้งนี้ มีผู้เช่าเหมาเพียงรายเดียว คือ SST ดังนั้น หาก SST ประสบปัญหาทางด้านการเงิน และมีผลประกอบการลดลง ก็อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST และ SST อาจพิจารณาไม่ต่อสัญญาเช่าคลังสินค้าต่อไป หรือบอกเลิกสัญญาที่กำหนด ซึ่งถึงแม้ว่าคลังเอกสารดังกล่าวจะมีผู้เช่าช่วงต่อจาก SST ในปัจจุบันอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม ในด้านการบริหารจัดการ SSTRT ก็จะต้องหาผู้บริหารทรัพย์สิน รวมถึงทีมงาน เพื่อดำเนินการบริหารจัดการคลังสินค้า ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว อาจต้องใช้เวลาช่วงหนึ่งในการจัดหาบุคลากร และอาจทำให้ผลการดำเนินงานของคลังสินค้านี้ดังกล่าวได้รับผลกระทบในช่วงเปลี่ยนถ่าย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ SSTRT

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาจากเนื้อหาในสัญญาเช่า พบว่า หากผู้เช่ามีความประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้แก่ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ดังนั้น ในกรณีที่ SST ไม่ประสงค์จะต่อสัญญา SSTRT ก็จะมีระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการเตรียมการบริหารจัดการและหาผู้เช่ารายใหม่

2 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญา

การที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาจะซื้อจะขาย และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการเข้าลงทุนและการบริหารทรัพย์สิน เพื่อกำหนดผลประโยชน์ของทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTPF ซึ่งคู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ SSTRT สามารถนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล แต่การดำเนินการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SSTRT ชนะคดี กองทรัสต์ SSTRT อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคู่กรณีให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล

3 ความเสี่ยงจากการได้รับอนุญาตให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ โดยสำนักงาน ก.ล.ต.

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจะสามารถกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม SSTPF และกองทุนรวม SSTPF ได้

ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. จะทำให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะชะลอออกไป หรืออาจถูกยกเลิกไป

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาในเรื่องดังกล่าวและมีการเตรียมการ รวมถึงว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในเรื่องดังกล่าวมาเป็นอย่างดีแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเชื่อมั่นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ในเรื่องความเป็นธรรมของราคาและการวิเคราะห์ผลตอบแทนที่เข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปผลได้ดังนี้

	SSTRT (บาทต่อหน่วย)		SSTPF (บาทต่อหน่วย)		อัตราแลกหุ้น (SSTPF : SSTRT)	
	ค่าต่ำ	ค่าสูง	ค่าต่ำ	ค่าสูง	ค่าต่ำ	ค่าสูง
วิธีมูลค่าทางบัญชี	7.13		9.65		1 : 1.35	
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	5.56	5.93	5.95	6.00	1 : 0.94	1 : 0.99
วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินสินทรัพย์อิสระ	7.13		9.49		1 : 1.33	
วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	11.25	14.08	13.51	16.27	1 : 1.16	1 : 1.20

จากตารางข้างต้นจะเห็นว่าช่วงอัตราแลกเปลี่ยนหน่วยที่เหมาะสมอยู่ระหว่าง 1.00 หน่วยลงทุนของ SSTPF ต่อ 1.16 ถึง 1.35 หน่วยทรัสต์ของ SSTRT ดังนั้น อัตราแลกเปลี่ยนหน่วยที่ 1.00 หน่วยลงทุนของ SSTPF ต่อ 1.10 หน่วยทรัสต์ของ SSTRT เป็นอัตราแลกเปลี่ยนหน่วยที่เหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ SSTRT

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นการหาราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในอดีต ซึ่งสะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน รวมถึงมุมมองของนักลงทุนต่อปัจจัยต่างๆ ในอดีต เช่น ผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของ SSTRT และ SSTPF และเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ปัจจัยดังกล่าวยังไม่ได้สะท้อนถึงการที่ SSTRT จะรับโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดจาก SSTPF ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ในส่วนของอัตราผลตอบแทน ที่ปรึกษาฯ พบว่าการที่ SSTRT ทำการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ SSTPF จะทำให้อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.50 เป็นร้อยละ 8.68 และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผลและเงินลดทุน ในงวดปี 2563 จะปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.11 เป็นร้อยละ 8.13

จากเหตุผลข้างต้น ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าการเข้าทำรายการแปลงสภาพในครั้งนี้ **มีความสมเหตุสมผล** จึงเห็นว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ SSTRT **ควรอนุมัติในการเข้าทำรายการในครั้งนี้** อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาความสมเหตุสมผลและความเห็นของที่ปรึกษาฯ ซึ่งตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล เอกสาร และร่างเอกสารที่ได้รับ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นความจริง สมบูรณ์ และถูกต้อง และผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเงื่อนไขและข้อกำหนดของการเข้าทำรายการดังกล่าว

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าสมมติฐานที่ใช้ในการจัดเตรียมประมาณการทางการเงินมีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม สมมติฐานดังกล่าวตั้งขึ้นโดยการพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่มีอยู่ในช่วงเวลาที่ศึกษาเท่านั้น ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคตอาจจะส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ ทั้งนี้ การตัดสินใจที่จะอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ส่วนที่ 2 : แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลการเข้าทำรายการการรองรับแปลงสภาพกองทุนรวม จากข้อมูลที่ได้รับจาก SSTRT การสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการของ SSTRM และสารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับรายการการรองรับแปลงสภาพกองทุนรวม
2. มติที่ประชุมคณะกรรมการของ SSTPF และสารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับรายการการรองรับแปลงสภาพกองทุนรวม
3. เอกสารของ SSTRT SSTPF SST และ SSTRM เช่น หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น
4. งบการเงินของ SSTRT SSTPF SST และ SSTRM สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562
5. ประมวลการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563
6. รายงานและข้อมูลทางการเงินเสมือนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
7. สัญญาและร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่าง SST และ SSTPF เป็นต้น
8. รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ SSTRT และ SSTPF
9. การสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง
10. ข้อมูลสถิติจากตลาดหลักทรัพย์ฯ และภาวะอุตสาหกรรม

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ตลอดจนการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาฯ ถือว่า สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เฟิกถอน หรือ ยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการการรองรับแปลงสภาพกองทุนรวม ในครั้งนี้

ดังนั้น หากข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ ไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นความจริง หรือ สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ ไม่มีผลบังคับใช้ และ/หรือ ไม่ผูกพันตามกฎหมาย และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เฟิกถอน หรือ ยกเลิก และ/หรือ มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการการรองรับแปลงสภาพกองทุนรวม ก็อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ ซึ่งที่ปรึกษาฯ ไม่สามารถให้ความเห็นต่อผลกระทบดังกล่าวต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ SSTRT ได้

ความเห็นของที่ปรึกษาฯ จัดทำขึ้นภายใต้ข้อมูลซึ่งที่ปรึกษาฯ ได้รับ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในภายหลัง และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ โดยที่ปรึกษาฯ ไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ SSTRT ใช้พิจารณาประกอบการตัดสินใจลงมติการเข้าทำรายการการรองรับแปลงสภาพกองทุนรวม ซึ่งการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการการรองรับแปลงสภาพกองทุนรวมในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ SSTRT เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ของ SSTRT ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของ SSTRT ในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนทำการลงมติ เพื่อที่จะได้พิจารณาลงมติได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ รายงานความเห็นของที่ปรึกษา มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษา ไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ส่วนที่ 3 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

เนื่องด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ศรีไทย (SSTPF) (“กองทุนรวม SSTPF”) มีที่มาและเหตุผลสืบเนื่องมาจากบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย (“กองทรัสต์ SSTRT”) ได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ของการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF กล่าวคือเป็นโอกาสในการเติบโตของกองทรัสต์ SSTRT ในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังเก็บเอกสาร ที่ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพในเชิงพาณิชย์ที่ดี บนทำเลที่ตั้งเดียวกับทรัพย์สินปัจจุบันกับผู้เช่าเหมารายเดิมคือ บริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”) ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์และบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SSTRT รวมถึงการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพิ่มเติมเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ยังอาจมีส่วนช่วยเพิ่มขนาดของกองทรัสต์ SSTRT และความหลากหลายของผู้ลงทุนซึ่งอาจทำให้สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ SSTRT ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้สูงขึ้น นอกจากนี้ การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ยังส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีความสามารถในการกู้ยืมเพิ่มขึ้น เนื่องจากอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT (Total Asset Value หรือ TAV) ลดลงภายหลังการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ในครั้งนี้เมื่อเทียบกับอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT ก่อนการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF (จากประมาณร้อยละ 26 ของทรัพย์สินรวมก่อนการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เหลือประมาณร้อยละ 16 ของทรัพย์สินรวมภายหลังการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF³) ซึ่งจะเป็นการเพิ่มความน่าสนใจลงทุนและเพิ่มความสามารถของกองทรัสต์ SSTRT ในการจัดหาแหล่งเงินทุน (ทั้งจากการระดมทุนจากนักลงทุน และการกู้ยืมเงิน) สำหรับการต่อยอดในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

ดังนั้น บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีความประสงค์ที่จะดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เป็นกองทรัสต์ SSTRT และเห็นควรให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF โดยมีกองทรัสต์ SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ (“การแปลงสภาพกองทุนรวม”) โดยกองทรัสต์ SSTRT จะทำการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ. 34/2559”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ.49/2555”) รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

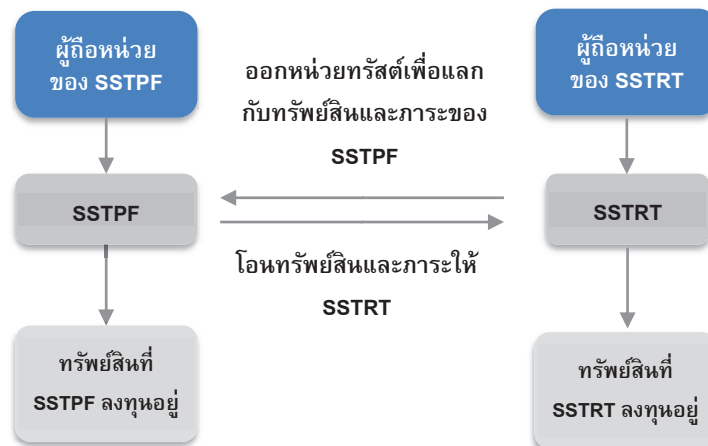
นอกจากนี้ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ประสงค์จะให้กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTPF โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT

ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้พิจารณาและขอเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อพิจารณานุมัติให้กองทรัสต์ SSTRT รองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม SSTPF เข้าไปรวมกับกองทรัสต์ SSTRT (โดยที่กองทรัสต์ SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวม SSTPF) โดยมีรายละเอียดดังนี้

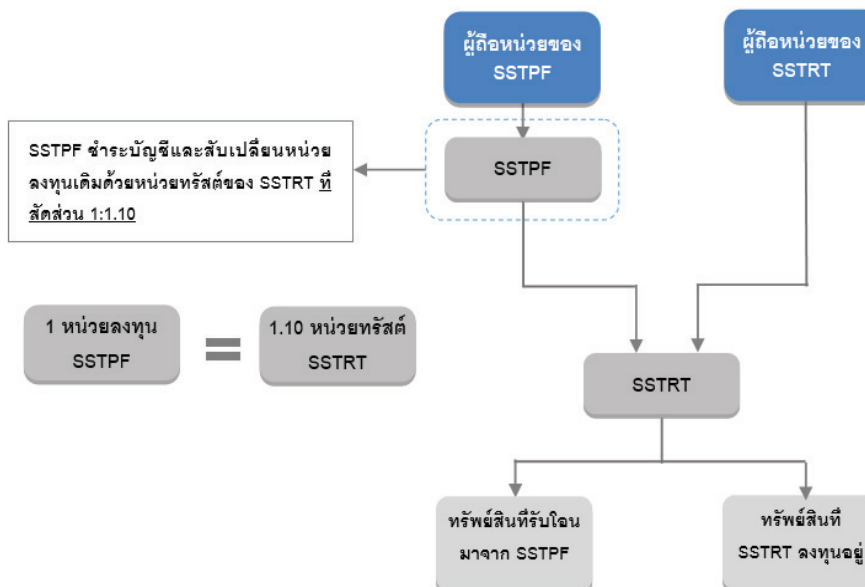
³ คำนวณจากการประมาณการตามงบเสมือนของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากผู้ตรวจสอบบัญชี

แผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เป็นกองทรัสต์ SSTRT

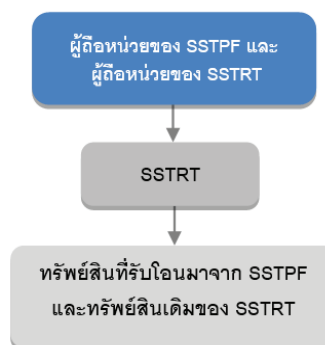
4. การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT



5. การชำระบัญชีกองทุนรวม SSTPF



6. โครงสร้างของกองทรัสต์ SSTRT เมื่อแปลงสภาพแล้ว



หมายเหตุ ผู้ถือหน่วยของ SSTRPF หมายถึง ผู้ถือหน่วยเดิมของ SSTRPF ที่มีชื่อปรากฏในวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ SSTRPF กับหน่วยทรัสต์ของ SSTRT

3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SSTPF และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SSTRT ในการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT และการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง และได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT และกองทรัสต์ SSTRT ได้ดำเนินการกู้ยืมเงินจาก SST เพื่อใช้ในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเพื่อชำระค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่างๆ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)

3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

3.3.1 สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของ SSTPF ระหว่าง SSTPF และ ONEAM ในฐานะทรัสต์ของ SSTRT

ฝ่ายที่ 1	:	SSTPF
ฝ่ายที่ 2	:	ONEAM ในฐานะทรัสต์ของ SSTRT
ความสัมพันธ์ระหว่างกัน	:	SSTPF มีความสัมพันธ์กับ SSTRT เนื่องจาก SSTRPF มี SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม SSTRPF คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกองทุนรวม SSTRPF และเป็นผู้เช่าหลักในทรัพย์สินที่กองทุนรวม SSTRPF ลงทุนในปัจจุบัน ในขณะที่ SST ก็เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ SSTRT คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด รวมถึงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT และเป็นผู้เช่าหลักในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในปัจจุบัน เช่นเดียวกัน
รายละเอียด	:	อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบ 1 ข้อ 4.1 ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

3.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTRPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทุนรวม SSTRPF อันได้แก่


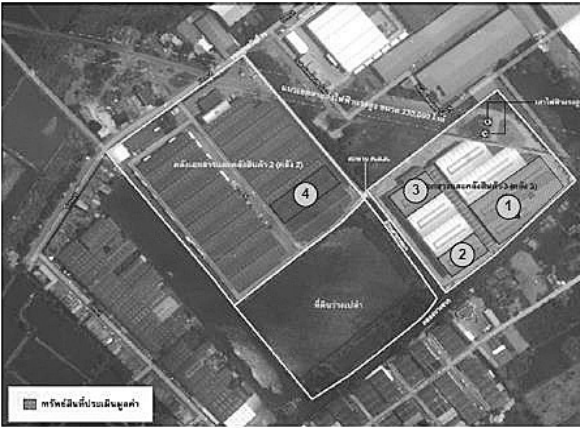
- (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17189 และ 17185 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
- (2) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังเก็บเอกสารจำนวน 9 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ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

โดยมีรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวดังต่อไปนี้

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ																				
ลักษณะการลงทุนของกองทุนรวม SSTPF	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์สินไทย																				
ที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน	<p>ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17189 และ 17185 มีเนื้อที่รวม 9-2-65 ไร่ รายละเอียดดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="614 510 1417 757"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>เลขที่ดิน</th> <th>หน้าสำรวจ</th> <th>เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>17177</td> <td>3</td> <td>3417</td> <td>5-1-64</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>17189</td> <td>262</td> <td>6449</td> <td>2-1-69</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>17185</td> <td>258</td> <td>6445</td> <td>1-3-32</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	1	17177	3	3417	5-1-64	2	17189	262	6449	2-1-69	3	17185	258	6445	1-3-32
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)																	
1	17177	3	3417	5-1-64																	
2	17189	262	6449	2-1-69																	
3	17185	258	6445	1-3-32																	
อาคารที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> ● คลังเอกสารหมายเลข 26 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,100 ตารางเมตร ● คลังเอกสารหมายเลข 27 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,863 ตารางเมตร ● คลังเอกสารหมายเลข 28 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,875 ตารางเมตร ● คลังเอกสารหมายเลข 29 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,875 ตารางเมตร ● คลังเอกสารหมายเลข 30 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,875 ตารางเมตร ● คลังเอกสารหมายเลข 45 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,557 ตารางเมตร ● คลังเอกสารหมายเลข 46 พื้นที่ใช้สอยรวม 2,305 ตารางเมตร ● คลังเอกสารหมายเลข 50 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,445 ตารางเมตร ● คลังเอกสารหมายเลข 51 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,445 ตารางเมตร ● สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51 และที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน <p>รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด 15,340 ตารางเมตร</p>																				
ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์สินไทย ที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน	ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์สินไทย ที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ชั้นเหล็กสำหรับจัดวางเอกสาร ลิฟท์ ระบบไฟแสงสว่าง ระบบป้องกันอัคคีภัย																				

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2562

1. ที่ดินส่วนบุคคลโฉนดเลขที่ 17179 และ 34735 ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย นายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วิงศ์ มีการจดทะเบียนจำนองให้แก่ (1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 (ที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน) และ (2) ที่ดินโฉนดเลขที่ 3699 และ 17187 (ที่ดินแปลงทาง)
2. ที่ดินโฉนดเลขที่ 3699, 3702 และ 17187 (ที่ดินแปลงทาง) ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) มีการจดทะเบียนจำนองให้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 (ที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน)

กองทุนรวม SSTPF ก่อนแปลงสภาพ	กองทรัสต์ SSTRT ก่อนแปลงสภาพ
	
<p>ทรัพย์สินของ SSTPF (คลังเอกสารและที่ดินที่ตั้งของอาคารดังกล่าว)</p> <p>① คลังเอกสารหมายเลข 45 และ 46 ③ คลังเอกสารหมายเลข 50 และ 51</p> <p>② คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, และ 30</p>	<p>ทรัพย์สินของ SSTRT (คลังเอกสารและที่ดินที่ตั้งของอาคารดังกล่าว)</p> <p>① คลังเอกสารหมายเลข 47 และ 48 ③ คลังเอกสารหมายเลข 52</p> <p>② คลังเอกสารหมายเลข 49 ④ คลังเอกสารหมายเลข 31</p>

กองทรัสต์ SSTRT หลังแปลงสภาพ	
	<p>ทรัพย์สินของ SSTRT หลังแปลงสภาพ</p> <p>① ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม SSTPF</p> <ul style="list-style-type: none"> - คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50, 51 - พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ 15,340 ตารางเมตร - ที่ดินที่ตั้งของอาคารดังกล่าว <p>② ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ SSTRT</p> <ul style="list-style-type: none"> - คลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49, 52 - พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ 9,277 ตารางเมตร - ที่ดินที่ตั้งของอาคารดังกล่าว

ที่มา : กองทรัสต์ SSTRT

โดยภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จะรวมถึงหนี้สิน หน้าที่ ความผูกพัน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม SSTPF ในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม SSTPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

ทั้งนี้ ให้รวมถึงสัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม SSTPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

สำหรับมูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จะเป็นไปมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานประเมินทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาสมมติฐานและเห็นว่าเหมาะสม โดยรายงานการประเมินดังกล่าวจะจัดทำบนสมมติฐานของสัญญาเข้ากับ SST ที่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าและแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าแล้ว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินให้สอดคล้องกับวันโอนทรัพย์สินและภาระ

3.5 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

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

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่กองทุนรวม SSTPF ได้รับมานั้น จะนำมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่ โดยบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ซึ่งคือจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อแลกกับหนึ่งหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) เท่ากับอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ต่อ 1.10 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยจะนำหน่วยทรัสต์ทั้งหมด 74,250,000 หน่วย เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF

โดยรายละเอียดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เป็นดังนี้

กองทุนรวม	จำนวนหน่วยลงทุนปัจจุบัน ทั้งหมด (หน่วย)	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะ เสนอขายให้แก่ SSTPF (หน่วย)
กองทุนรวม SSTPF	67,500,000	74,250,000

ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTRT
660,825,000 บาท	609,219,000 บาท
9.7900 บาทต่อหน่วย	7.429 บาทต่อหน่วย

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTRT
683,683,953 บาท	631,327,000 บาท
10.1286 บาทต่อหน่วย	7.6991 บาทต่อหน่วย

ที่มาของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยมีเงื่อนไขให้อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ไม่ส่งผลให้ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมน้อยไปกว่าประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวมดังกล่าว โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1.10 หน่วยทรัสต์ เป็นอัตราการสับเปลี่ยนที่กองทรัสต์ SSTRT สามารถออกหน่วยทรัสต์ใหม่ได้โดยไม่ทำให้ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยทรัสต์ ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจะได้รับน้อยลง

สำหรับประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยทรัสต์ก่อนและหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้จัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ประมาณ 0.5302 บาทต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ภายหลังแปลงสภาพกองทุนรวม ซึ่งสูงกว่าประมาณการผลตอบแทนก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวมที่ประมาณ 0.5259 บาทต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์

โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอน จึงทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่จะออก เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้ จะไม่ผันแปรตามราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF และราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT หรือมูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ที่โอนให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ

3.6 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF จากการแปลงสภาพกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เพิ่มทุนออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 2) เมื่อกองทุนรวม SSTPF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ SSTRT และเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมทั้งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนให้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าและแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าของสัญญาเช่ากับ SST
- 3) เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กองทรัสต์ SSTRT เพิ่มทุนเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม

โดยกองทรัสต์ SSTRT คาดว่าการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ในการแปลงสภาพกองทุนรวมจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในปี 2562 ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของเงื่อนไขที่ได้กล่าวไปข้างต้น

ส่วนที่ 4 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

4.1 วัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการ

เนื่องมาจากบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (“กองทรัสต์ SSTRT”) ได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ของการรับรองการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF อาทิ การมีขนาดของการลงทุนใหญ่ขึ้น ในขณะที่กองทรัสต์ SSTRT จะมีสภาพคล่องในตลาดรองเพิ่มมากขึ้น รวมถึงการลดสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SSTRT (จากประมาณร้อยละ 26 ของสินทรัพย์รวม ก่อนการแปลงสภาพ เหลือประมาณ ร้อยละ 16 ของสินทรัพย์รวมภายหลังการแปลงสภาพ) ซึ่งจะเป็นการเพิ่มความน่าสนใจลงทุนและเพิ่มความสามารถของกองทรัสต์ SSTRT ในการจัดหาแหล่งเงินทุน (ทั้งผ่านการระดมทุนจากนักลงทุน และการกู้ยืมเงิน) สำหรับการต่อยอดในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เป็นกองทรัสต์ SSTRT และให้กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTPF โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวด้วยหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT จำนวนทั้งสิ้น 74,250,000 หน่วย เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม SSTPF

4.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

4.2.1 เพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

คลังเอกสารที่ SSTRT จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นคลังเอกสารที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน และ SST เป็นผู้เช่าเหมาคลังเอกสารทั้งหมดเพื่อนำไปบริหารจัดการต่อ โดยมีค่าเช่าเหมาในแต่ละปี ดังนี้

ช่วงเวลา	อัตราค่าเช่ารวม
ตั้งแต่วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	49,500,000 บาทต่อปี
วันที่ 1 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568	50,500,000 บาทต่อปี
วันที่ 1 ธันวาคม 2569 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571	51,500,000 บาทต่อปี

ดังนั้น ภายหลังจากเข้าทำรายการ SSTRT จะสามารถรับรู้รายได้จากคลังเอกสารดังกล่าวได้ทันที และในอัตราที่สม่ำเสมอจนกระทั่งการเช่าเหมาสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ภายหลังจากการเช่าเหมาสิ้นสุดลง คลังเอกสารดังกล่าวก็มีแนวโน้มที่จะสร้างรายได้ต่อไปให้แก่ SSTRT

4.2.2 ก่อให้เกิดความประหยัดจากขนาด (Economy of Scale)

คลังเอกสารที่ SSTRT จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับคลังเอกสารที่ SSTRT ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ดังนั้น การบริหารจัดการจึงเป็นไปด้วยความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพ ซึ่งมีแนวโน้มที่จะช่วยให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ เมื่อเทียบเป็นสัดส่วนต่อรายได้ลดลง และส่งผลให้ความสามารถในการทำกำไรของ SSTRT และผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ SSTRT ปรับตัวเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ SSTRT ยังได้รับการปรับลดค่าธรรมเนียมจาก ONEAM ในฐานะทรัสต์ของ SSTRT จากเดิมร้อยละ 0.35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม โดยมีขั้นต่ำเท่ากับ 4 ล้านบาท เหลือเพียงร้อยละ 0.30 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม โดยมีขั้นต่ำเท่ากับ 5 ล้านบาท

4.2.3 ฐานะทางการเงินแข็งแกร่งขึ้น

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT ภายหลังจากแปลงสภาพกองทุนรวมจะมีมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 1,605.34 ล้านบาท (อ้างอิงจากข้อมูลประมาณการตามงบเสมือนของกองทรัสต์ SSTRT สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากผู้ตรวจสอบบัญชี) จึงส่งผลให้อัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT (Total Asset Value หรือ TAV) ภายหลังจากดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ในครั้งนี้ ลดลงเมื่อเทียบกับอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT ก่อนการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF จากประมาณร้อยละ 26 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม เหลือประมาณร้อยละ 16 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งช่วยให้กองทรัสต์ SSTRT มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งขึ้น และเป็นการเพิ่มความสามารถของกองทรัสต์ SSTRT ในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการต่อยอดในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

4.2.4 ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม

คลังเอกสารที่ SSTRT จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ตั้งอยู่ ณ โครงการศูนย์บริการจัดเก็บเอกสารและสินค้า เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งทำเลดังกล่าว อยู่ใกล้ทางเข้าออกถนนวงแหวนกาญจนาภิเษกด้านใต้ เชื่อมต่อกับโครงข่ายถนนสายหลัก เช่น ถนนพระราม 2 ถนนสุขสวัสดิ์ และถนนเจริญนคร ซึ่งสะดวกต่อการขนส่งกล่องเอกสารในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

4.2.5 โอกาสในการเพิ่มสภาพคล่องของหน่วยทรัสต์

ก่อนเข้าทำรายการในครั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 82,000,000 หน่วย โดยการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ SSTRT มีปริมาณซื้อขายค่อนข้างน้อย ดังนั้น ภายหลังจากเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ SSTRT มีหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นจำนวน 74,250,000 หน่วย ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 156,250,000 หน่วย ซึ่งจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ของ SSTRT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้มากขึ้น

4.2.6 เพิ่มความสามารถในการกู้ยืมของกองทรัสต์ SSTRT

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีความสามารถในการกู้ยืมเพิ่มขึ้น เนื่องจากอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT (Total Asset Value หรือ TAV) ภายหลังจากดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ในครั้งนี้ลดลงเมื่อเทียบกับอัตราการกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT ก่อนการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF จากประมาณร้อยละ 26 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม เหลือประมาณร้อยละ 16 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งทำให้กองทรัสต์ SSTRT สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มขึ้นเป็น 297 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งสูงกว่ากรณีการคงสภาพเป็นกองทรัสต์ SSTRT อันส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT สามารถกู้ยืมเงินได้มากขึ้นในการดำเนินกิจการของกองทรัสต์ SSTRT

4.3 ข้อเสียของการเข้าทำรายการ

4.3.1 ผลกระทบจากการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution)

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) เท่ากับอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ต่อ 1.10 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยกองทรัสต์ SSTRT จะดำเนินการออกและนำหน่วยทรัสต์ทั้งหมด 74,250,000 หน่วย เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ซึ่งจะทำให้หน่วยทรัสต์ของ SSTRT ภายหลังจากเข้าทำรายการในครั้งนี้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 156,250,000 หน่วย จาก

เดิมที่มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นเพียง 82,000,000 หน่วย ดังนั้น จึงส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ SSTRT ในปัจจุบัน จะได้รับผลกระทบจากการลดลงของสิทธิออกเสียง (control dilution) ในอัตราประมาณร้อยละ 47.52

4.3.2 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

จากการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง คาดว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการทั้งสิ้น 26,937,407.55 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทค่าใช้จ่าย	บาท
ค่าที่ปรึกษาต่างๆ	22,077,000.00
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมไปรวมกับกองทรัสต์ในส่วนของกองทรัสต์	1,321,665.00
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	311,800.00
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาทิ ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้น ค่าเอกสารเชิญประชุม ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากค่าบริการ	3,226,942.55
รวม	26,937,407.55

4.3.3 ภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ SSTRT จะมีการกู้ยืมเงินจาก SST เพื่อใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ในจำนวนไม่เกิน 30.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 6.025 ต่อปี ซึ่งจะทำให้ SSTRT มีภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นประมาณปีละไม่เกิน 1.81 ล้านบาท ทั้งนี้ จากประมาณการของที่ปรึกษา ที่ปรึกษา คาดว่า SSTRT จะมีกระแสเงินสดจากค่าเช่าเพียงพอที่จะชำระภาระดอกเบี้ยดังกล่าว

4.3.4 ฟังฟังผู้เช่าเหมามากขึ้น

เนื่องจากคลังเอกสารที่ SSTRT ลงทุนในปัจจุบัน และคลังเอกสารที่ SSTRT เข้าลงทุนในครั้งนี้ มีผู้เช่าเหมาเพียงรายเดียวและเป็นรายเดียวกัน ซึ่งก็คือ SST ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงทำให้ SSTRT ต้องฟังฟังรายได้จาก SST มากขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดความเสี่ยงในกรณีที่ SST มีความสามารถในการชำระค่าเช่าลดลง หรือไม่สามารชำระค่าเช่าได้ในอนาคต อย่างไรก็ตาม SST เป็นผู้เช่าที่ไม่เคยผิดนัดชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าที่ผ่านมาทั้งระหว่างสัญญากับกองทรัสต์ SSTRT และกองทุนรวม SSTPF ทั้งนี้ SST เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีความสามารถในการประกอบธุรกิจมาอย่างยาวนาน โดยเริ่มประกอบกิจการประเภทคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ มาตั้งแต่ปีพ.ศ. 2519

4.4 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

4.4.1 ไม่เกิดผลกระทบจากการลดลงของสิทธิออกเสียง (Control Dilution)

หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้สิทธิออกเสียง (control dilution) ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ SSTRT ในปัจจุบัน ไม่เกิดการลดลงของสิทธิออกเสียง (control dilution)

4.4.2 กองทรัสต์ SSTRT ไม่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ SSTRT ยังไม่มีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินจาก SST เพื่อชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ ซึ่งจะทำให้ SSTRT ไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นประมาณปีละไม่เกิน 1.81 ล้านบาท

4.5 ข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ

4.5.1 เสียโอกาสในการเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ SSTRT สูญเสียโอกาสในการรับรู้รายได้จากคลังเอกสารที่ SSTRT จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นคลังเอกสารที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน และ SST เป็นผู้เช่าเหมาคลังเอกสารทั้งหมดเพื่อนำไปบริหารจัดการต่อ โดยมีค่าเช่าเหมาในแต่ละปี ดังนี้

ช่วงเวลา	อัตราค่าเช่า
ตั้งแต่วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	49,500,000 บาทต่อปี
วันที่ 1 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568	50,500,000 บาทต่อปี
วันที่ 1 ธันวาคม 2569 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571	51,500,000 บาทต่อปี

ดังนั้น หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ SSTRT สูญเสียโอกาสในการรับรู้รายได้ในอัตราที่สม่าเสมอจนกระทั่งการเช่าเหมาสิ้นสุดลงจากคลังเอกสารดังกล่าวได้ทันที

4.5.2 เสียโอกาสที่จะทำให้ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ SSTRT แข็งแกร่งขึ้น

หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ SSTRT สูญเสียโอกาสที่จะทำให้ SSTRT จะมีมูลค่าสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเป็น 1,605.34 ล้านบาท ซึ่งจะช่วยให้อัตราราคาส่วนหนึ่งสินต่อสินทรัพย์รวมปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

4.5.3 เสียโอกาสในการเพิ่มความสามารถกู้ยืมของกองทรัสต์ SSTRT

หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ SSTRT สูญเสียโอกาสที่จะทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีความสามารถในการกู้ยืมเพิ่มขึ้น เนื่องจากอัตรากำไรสุทธิต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT (Total Asset Value หรือ NAV) จะลดลงภายหลังการดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ในครั้งนี้เมื่อเทียบกับอัตรากำไรสุทธิต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SSTRT ณ ปัจจุบัน

4.6 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

4.6.1 ความเสี่ยงจากการผิดนัดค่าเช่า และการไม่ต่อสัญญาของผู้เช่าเหมา

เนื่องจากคลังเอกสารที่ SSTRT เข้าลงทุนในครั้งนี้ มีผู้เช่าเหมาเพียงรายเดียว คือ SST ดังนั้น หาก SST ประสบปัญหาทางด้านการเงิน และมีผลประกอบการลดลง ก็อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST และ SST อาจพิจารณาไม่ต่อสัญญาเช่าคลังสินค้าต่อไป หรือบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ซึ่งถึงแม้ว่าคลังเอกสารดังกล่าวจะมีผู้เช่าช่วงต่อจาก SST ในปัจจุบันอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม ในด้านการบริหารจัดการ SSTRT ก็จะต้องหาผู้บริหารทรัพย์สิน รวมถึงทีมงาน เพื่อดำเนินการบริหารจัดการคลังสินค้า ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว อาจต้องใช้ระยะเวลาช่วงหนึ่งในการจัดหาบุคลากร และอาจทำให้ผลการดำเนินงานของคลังสินค้านี้ดังกล่าวได้รับผลกระทบในช่วงเปลี่ยนถ่าย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลกรดำเนินงานของ SSTRT

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาจากเนื้อหาในสัญญาเช่า พบว่า หากผู้เช่ามีความประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้แก่ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ดังนั้น ในกรณีที่ SST ไม่ประสงค์จะต่อสัญญา SSTRT ก็จะมีระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการเตรียมการบริหารจัดการและหาผู้เช่ารายใหม่

4.6.2 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญา

การที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาจะซื้อจะขาย และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการเข้าลงทุนและการบริหารทรัพย์สิน เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินของ กองทุนรวม SSTPF ซึ่งคู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ SSTRT สามารถนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล แต่การดำเนินการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่ กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SSTRT ชนะคดี กองทรัสต์ SSTRT อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับ คู่กรณีให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล

4.6.3 ความเสี่ยงจากการได้รับอนุญาตให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ โดยสำนักงาน ก.ล.ต.

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อดำเนินการ เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ผู้จัดการ กองทรัสต์จึงจะสามารถกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม SSTPF และกองทุนรวม SSTPF ได้ ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. จะทำให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ชะงักงันไป หรืออาจถูกยกเลิกไป

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาในเรื่องดังกล่าวและมีการเตรียมการ รวมถึงว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญ ในเรื่องดังกล่าวมาเป็นอย่างดีแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเชื่อมั่นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะได้รับอนุญาตจาก สำนักงาน ก.ล.ต.

4.7 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ

จากการพิจารณาข้อดีและข้อเสียของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อเสียของการไม่เข้าทำรายการ และความ เสี่ยงของการเข้าทำรายการ พบว่าโดยภาพรวมของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการสร้าง รายได้และในการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SSTRT และยังทำให้ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ SSTRT แข็งแกร่งขึ้น และเมื่อพิจารณาประกอบกับข้อเสียของการเข้าทำรายการ รวมถึงความเสี่ยงต่างๆ แล้ว ดังนั้น ที่ปรึกษา เห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล

ส่วนที่ 5 : ความเป็นธรรมของราคาและการวิเคราะห์ผลตอบแทน

ในการพิจารณาความเป็นธรรมของราคา ที่ปรึกษา ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิด้วยวิธีการต่างๆ จำนวน 4 วิธี ดังนี้

1. วิธีมูลค่าทางบัญชี
2. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
3. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ
4. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ทั้งนี้ ภายหลังจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิในแต่ละวิธี ที่ปรึกษา จะทำการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิด้วย (1) เงินปันผลค้างจ่าย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ (2) ภาวะผูกพันที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ SSTRT รับโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดจาก SSTPF โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	SSTRT	SSTPF
เงินปันผลค้างจ่าย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	(19.91) ¹	-
ภาวะผูกพันที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ ²	(26.94)	(32.40)

ที่มา: 1. เงินปันผลซึ่งประกาศจ่ายเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2562

2. ประมาณการจากทางกองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT

5.1 วิธีมูลค่าทางบัญชี

5.1.1 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTRT ด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ของ SSTRT หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษา ได้อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินของ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 จากงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งสอบทานโดยนายเกียรติศักดิ์ วานิชย์พานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTRT ดังนี้

รายการ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	หน่วย
สินทรัพย์รวม	910.93	ล้านบาท
<u>หัก</u> หนี้สินรวม	(279.60)	ล้านบาท
<u>หัก</u> เงินปันผลค้างจ่าย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	(19.91)	ล้านบาท
<u>หัก</u> ภาวะผูกพันที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ	(26.94)	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง	584.48	ล้านบาท
<u>หาร</u> จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้ว	82.00	ล้านหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	7.13	บาทต่อหน่วย

จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTRT ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 584.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหน่วยเท่ากับ 7.13 บาทต่อหน่วย

5.1.2 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTPF ด้วยวิธีนี้ จะพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์ของ SSTPF หักด้วยภาระหนี้สินทางบัญชีทั้งหมด โดยที่ปรึกษา ได้อ้างอิงข้อมูลสินทรัพย์และหนี้สินของ SSTPF ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 จากงบการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งสอบทานโดยนายสง่า โชคนิตติสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11251 บริษัท ไพร์ซอวเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTPF ดังนี้

รายการ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	หน่วย
สินทรัพย์รวม	685.85	ล้านบาท
หัก หนี้สินรวม	(2.16)	ล้านบาท
หัก เงินปันผลค้างจ่าย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	-	ล้านบาท
หัก ภาระผูกพันที่อาจจะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ	(32.40)	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง	651.29	ล้านบาท
หาร จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	67.50	ล้านหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.65	บาทต่อหน่วย

จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTPF ด้วยวิธีมูลค่าทางบัญชี จะได้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 651.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหน่วยเท่ากับ 9.65 บาทต่อหน่วย

5.2 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

5.2.1 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

ในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTRT ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ที่ปรึกษา จะทำการเก็บข้อมูลราคาตลาดของ SSTRT ที่ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ และทำการคำนวณราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ SSTRT ย้อนหลัง 1 เดือน 3 เดือน 6 เดือน 9 เดือน และ 12 เดือน จากวันที่ 9 สิงหาคม 2562 ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันที่ SSTRT ได้เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการการรองรับแปลงสภาพกองทุนรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ราคาตลาดของ SSTRT (บาท)			ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านหน่วย)	ร้อยละของปริมาณซื้อขายเฉลี่ยต่อวันต่อจำนวนหน่วยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SSTRT
	สูงสุด	ต่ำสุด	เฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		
ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2562	6.50	6.45	6.50	0.06	7.00
ย้อนหลัง 1 เดือน	6.55	6.15	6.36	0.04	4.48
ย้อนหลัง 3 เดือน	6.55	5.95	6.19	0.03	3.73
ย้อนหลัง 6 เดือน	6.55	5.95	6.16	0.03	3.59
ย้อนหลัง 9 เดือน	6.55	5.90	6.14	0.02	2.83
ย้อนหลัง 12 เดือน	6.80	5.90	6.17	0.02	2.52
สูงสุด	6.80	6.45	6.50		
ต่ำสุด	6.50	5.90	6.14		

และมีรายละเอียดการปรับปรุงดังนี้

รายการ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562		หน่วย
	ต่ำสุด	สูงสุด	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิก่อนปรับปรุง ¹	503.09	532.95	ล้านบาท

รายการ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562		หน่วย
	ต่ำสุด	สูงสุด	
หัก เงินปันผลค้างจ่าย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	(19.91)	(19.91)	ล้านบาท
หัก ภาระผูกพันที่อาจจะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ	(26.94)	(26.94)	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง	456.24	486.10	ล้านบาท
หาร จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้ว	82.00	82.00	ล้านหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	5.56	5.93	บาทต่อหน่วย

หมายเหตุ: 1. ราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต่ำสุดและสูงสุด คูณด้วย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้ว

จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTRT ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จะได้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ระหว่าง 456.24 ล้านบาท ถึง 486.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหน่วยระหว่าง 5.56 บาทต่อหน่วย ถึง 5.93 บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTRT ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นการหาราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ SSTRT ในอดีต ซึ่งสะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน รวมถึงมุมมองของนักลงทุนต้อปัจจัยต่างๆ ในอดีต เช่น ผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของ SSTRT และเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ปัจจัยดังกล่าวยังไม่ได้สะท้อนถึงการที่ SSTRT จะรับโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดจาก SSTPF ดังนี้ ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTRT

5.2.2 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

ในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTPF ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ที่ปรึกษาฯ จะทำการเก็บข้อมูลราคาตลาดของ SSTPF ที่ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ และทำการคำนวณราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ SSTPF ย้อนหลัง 1 เดือน 3 เดือน 6 เดือน 9 เดือน และ 12 เดือน จากวันที่ 9 สิงหาคม 2562 ซึ่งเป็นวันทำการก่อนวันที่ SSTRT ได้เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการการรองรับแปลงสภาพกองทุนรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ราคาตลาดของ SSTPF (บาท)			ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านหน่วย)	ร้อยละของปริมาณซื้อขายเฉลี่ยต่อวันต่อจำนวนหน่วยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SSTPF
	สูงสุด	ต่ำสุด	เฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		
ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2562 ¹	-	-	n.a.	-	0.00
ย้อนหลัง 1 เดือน	6.65	6.40	6.46	0.01	1.43
ย้อนหลัง 3 เดือน	6.90	6.30	6.44	0.01	1.06
ย้อนหลัง 6 เดือน	6.90	6.25	6.45	0.01	0.81
ย้อนหลัง 9 เดือน	6.90	6.20	6.43	0.00	0.64
ย้อนหลัง 12 เดือน	6.90	6.20	6.48	0.01	1.47
สูงสุด	6.90	6.40	6.48		
ต่ำสุด	6.65	6.20	6.43		

หมายเหตุ: 1. ไม่มีการซื้อขายหน่วยลงทุนของ SSTPF ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ในวันที่ดังกล่าว

และมีรายละเอียดการปรับปรุงดังนี้

รายการ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562		หน่วย
	ต่ำสุด	สูงสุด	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิก่อนปรับปรุง¹	433.84	437.51	ล้านบาท
หัก เงินปันผลค้างจ่าย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	-	-	ล้านบาท

รายการ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562		หน่วย
	ต่ำสุด	สูงสุด	
หัก ภาระผูกพันที่อาจจะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ	(32.40)	(32.40)	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง	401.44	405.11	ล้านบาท
หาร จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	67.50	67.50	ล้านหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	5.95	6.00	บาทต่อหน่วย

หมายเหตุ: 1. ราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต่ำสุดและสูงสุด คูณด้วย จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว

จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTPF ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จะได้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ระหว่าง 401.44 ล้านบาท ถึง 405.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหน่วยระหว่าง 5.95 บาทต่อหน่วย ถึง 6.00 บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTPF ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นการหาราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ SSTPF ในอดีต ซึ่งสะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน รวมถึงมุมมองของนักลงทุนต่อปัจจัยต่างๆ ในอดีต เช่น ผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของ SSTPF และเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ปัจจัยดังกล่าวยังไม่ได้สะท้อนถึงการที่ SSTRT จะรับโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดจาก SSTPF ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTPF

5.3 วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

5.3.1 ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

ที่ปรึกษาฯ ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTRT โดยนำราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ SSTRT ลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ มาปรับปรุ้กับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินในงบการเงินของ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เพื่อให้ทราบมูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุงของ SSTRT โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าดังต่อไปนี้

สมมติฐานด้านรายได้

- ทรัพย์สินที่ให้เช่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นอาคารคลังเก็บเอกสารของ SST ประกอบด้วยอาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 5 อาคาร ประกอบด้วย อาคารหมายเลข 31 47 48 49 มีความจุกล่องเอกสารทั้งสิ้น 955,464 กล่อง และอาคารหมายเลข 52 มีความจุแฟ้มทั้งสิ้น 22,404,400 แฟ้ม โดยมีรายละเอียดการเช่า ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	ประเภทการเช่า
1.	อาคารหมายเลข 31	1,875	ฝากเอกสารแบบบรรจุกล่อง ความจุรวม 955,464 กล่อง
2.	อาคารหมายเลข 47	2,894	
3.	อาคารหมายเลข 48	1,894	
4.	อาคารหมายเลข 49	1,169	
5.	อาคารหมายเลข 52	1,445	ฝากเอกสารแบบแฟ้ม ความจุรวม 22,404,400 แฟ้ม
	รวม	9,277	

- ค่ารับฝากเอกสาร จากการพิจารณาอัตราค่าบริการสำหรับกิจการประเภทเดียวกันปรากฏว่า มีค่ารับฝากเอกสารกล่อง 7.00 ถึง 13.50 บาทต่อกล่องต่อเดือน อย่างไรก็ตาม ราคาดังกล่าวเป็นราคาสำหรับลูกค้ารายย่อย ในขณะที่ผู้ฝากเอกสารส่วนใหญ่เป็นลูกค้ารายใหญ่ที่มีอำนาจต่อรองสูง โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท ไวเซอร์ จำกัด ได้ประมาณการค่ารับฝากเอกสารอาคาร 31 47 48 และ 49 เฉลี่ยเริ่มต้นตั้งแต่ปี 2562 ที่อัตรา 6.10 บาทต่อกล่องต่อเดือน และอาคาร 52 เฉลี่ยเริ่มที่ 0.22 บาทต่อแฟ้มต่อเดือน หลังจากนั้นปรับขึ้นร้อยละ 1.00 ทุก ๆ ปี จนสิ้นสุดประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายละเอียดอาคาร	ประมาณการค่ารับฝาก	ประมาณการปรับขึ้น
1.	อาคารหมายเลข 31 47 48 และ 49	6.10 บาทต่อกล่องต่อเดือน	ร้อยละ 1.00 ต่อปี
2.	อาคารหมายเลข 52	0.22 บาทต่อแฟ้มต่อเดือน	ร้อยละ 1.00 ต่อปี

- อัตรการรับฝากเอกสาร จากการสำรวจอัตรการรับฝากเอกสารสำหรับกิจการประเภทเดียวกันปรากฏว่า โดยส่วนใหญ่มีอัตรการรับฝากเอกสารเฉลี่ยร้อยละ 60.00 ถึงร้อยละ 90.00 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท ไวเซอร์ จำกัด ได้ประมาณการอัตรการรับฝากเอกสารสำหรับคลังเอกสารต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายละเอียดอาคาร	2562	2563	2564	2565	2566 ถึง 2570	1 ถึง 31 มกราคม 2571	1 กุมภาพันธ์ ถึง 31 ธันวาคม 2571	2572	ปีสิ้นสุดการประมาณการ
1.	อาคารหมายเลข 31 47 48 และ 49	90%	90%	95%	95%	95%	95%	80%	90%	95%
2.	อาคารหมายเลข 52	65%	68%	70%	72%	75%	75%	75%	75%	75%

- รายได้อื่นๆ รายได้ในส่วนนี้ประกอบด้วย รายได้จากการขายกล่องเอกสาร รายได้จากค่าขนส่งเอกสาร รายได้จากค่าหีบเอกสาร และจากค่าทำลายเอกสาร คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.00 ของรายได้รับฝากเอกสาร

สมมติฐานด้านรายจ่าย

เป็นการประมาณการตั้งแต่ช่วงระยะที่ 1 ปี 2562 มีการปรับขึ้นตามสมมติฐาน เพื่อเป็นเกณฑ์กำหนดค่าใช้จ่ายในช่วงรายได้ระยะที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	ประมาณการ
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	ร้อยละ 19.00 ของรายได้ทั้งหมด และปรับขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการธุรการ	ร้อยละ 9.00 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ร้อยละ 2.75 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 2.00 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าเบี้ยประกันภัย	430,000 บาทต่อปี และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ในปี 2563 ได้มีการคิดภาษีโรงเรือนและที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท ไวเซอร์ จำกัด ได้ประมาณการค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินดังนี้ ปี 2563 เท่ากับ 552,919 บาท ปี 2564 เท่ากับ 548,133 บาท ปี 2565 เท่ากับ 543,347 บาท ปี 2566 เท่ากับ 538,561 บาท ปี 2567 เท่ากับ 605,616 บาท ปี 2568 เท่ากับ 600,351 บาท ปี 2569 เท่ากับ 595,087 บาท ปี 2570 เท่ากับ 589,822 บาท ปี 2571 เท่ากับ 664,246 บาท ปี 2572 เท่ากับ 658,455 บาท ปี 2573 เท่ากับ 652,664 บาท ปีที่สิ้นสุดประมาณการ เท่ากับ 646,873 บาท
เงินสำรองปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 3.00 ของรายได้ทั้งหมด

สมมติฐานการกำหนดอัตราผลตอบแทน (capitalization rate)

พิจารณาจากมูลค่าซื้อขายของทรัพย์สิน ถ้าหากผู้ประกอบการไม่ต้องการดำเนินธุรกิจต่อไปเทียบกับรายได้สุทธิที่ได้รับ ผลที่ได้เป็นอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ได้จากตลาด โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ประมาณร้อยละ 7.50 สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ รวมถึงพิจารณาจากทำเลสภาพทรัพย์สิน สถานภาพทางการตลาดในปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต เป็นต้น

สมมติฐานการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (discount rate)

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับร้อยละ 9.50

จากการประเมินภายใต้สมมติฐานดังกล่าว ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ SSTRT ลงทุนมีมูลค่าเท่ากับ 821.00 ล้านบาท และมีรายละเอียดการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ดังนี้

รายการ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน	หน่วย
สินทรัพย์สุทธิ	631.33	ล้านบาท
บวก มูลค่าปรับปรุงเงินลงทุนในทรัพย์สิน	- ¹	ล้านบาท
หัก เงินปันผลค้างจ่าย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	(19.91)	ล้านบาท
หัก ภาระผูกพันที่อาจจะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ	(26.94)	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง	584.48	ล้านบาท
หาร จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้ว	82.00	ล้านหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	7.13	บาทต่อหน่วย

หมายเหตุ: 1. ราคาประเมินมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สิน

จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTRT จะได้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 584.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหน่วยเท่ากับ 7.13 บาทต่อหน่วย

5.3.2 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

ที่ปรึกษาฯ ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTPF โดยนำราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ SSTPF ลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ มาปรับปรุงกับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินในงบการเงินของ SSTPF ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เพื่อให้ทราบมูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุงของ SSTPF โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าดังต่อไปนี้

สมมติฐานด้านรายได้

- รายได้จากการให้เช่าตามสัญญา มีระยะเวลา 10 ปี ซึ่ง ณ วันที่ประเมินมูลค่าคงเหลือระยะเวลาเช่า 1 ปี 260 วัน ทั้งนี้ บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ จำกัด (ประเทศไทย) ได้รับแจ้งจากทาง SSTPF ว่าจะมีการสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ก่อนครบกำหนดตาม

สัญญาเช่า โดยจะมีการสิ้นสุดสัญญาเช่าในวันที่ 14 ธันวาคม 2562 และจะมีสัญญาเช่าฉบับใหม่ ตามเงื่อนไขของ SSTRT

- รายได้ทางธุรกิจคลังเอกสารจากค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสารหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าตามสัญญาเช่า
- จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ พบว่าค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสารจะอยู่ในช่วงประมาณ 10 ถึง 13 บาทต่อกล่องต่อเดือน โดยเริ่มต้นที่ 1 ถึง 100 กล่อง และตั้งแต่ 101 กล่องขึ้นไป จะมีค่าธรรมเนียมฝากกล่องอยู่ที่ประมาณ 9 ถึง 10 บาท สำหรับในกรณีที่เป็นลูกค้ารายใหญ่ซึ่งมีการฝากกล่องจำนวนมาก และมีการฝากต่อเนื่องหลายปีก็สามารถพิจารณาต่อราคาได้อีก รวมถึงในช่วงระยะเวลาประมาณ 4 ถึง 5 ปีที่ผ่านมา SST มีการคำนวณค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสารเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 5.45 ถึง 6.05 บาทต่อกล่องต่อเดือน ดังนั้น ทางบริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ จำกัด (ประเทศไทย) มีความเห็นว่าค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสารเฉลี่ยอยู่ที่ 6 บาทต่อกล่องต่อเดือน และปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี
- รายได้อื่นๆ อาทิ รายได้จากการขายกล่องเอกสารและกระดาษ ค่าทำลายเอกสาร และค่าบริการขนส่งเอกสาร เป็นต้น กำหนดที่ร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร
- อัตราการครอบครองจำนวนกล่องเอกสารที่รับฝาก จากข้อมูล SST ในช่วง 4 ถึง 5 ปีที่ผ่านมา อัตราการครอบครองอยู่ที่ประมาณร้อยละ 85 ถึงร้อยละ 95 รวมถึง ณ วันที่สำรวจทางบริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ จำกัด (ประเทศไทย) พบว่าจำนวนกล่องมีอัตราการใช้พื้นที่มีจำนวนมากกว่าร้อยละ 90 แต่เนื่องจากปัจจุบัน SST ได้เช่าทรัพย์สินจาก SSTPF เพื่อบริหารจัดการเอง และหากสิ้นสุดสัญญาเช่าแล้ว ทางกองทุนรวมจะเป็นผู้จัดการทรัพย์สินเอง อย่างไรก็ตาม ทางบริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ ประเทศไทย จำกัด (ไทย เห็นว่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าอาจจะมีลูกค้าบางรายยกเลิกการฝากกล่อง ซึ่งทำให้อัตราครอบครองลดลง แล้วเริ่มมีลูกค้ากลับเข้ามาใหม่ ดังนั้น ทางบริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จึงมีความเห็นว่าอัตราครอบครองการใช้พื้นที่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเริ่มต้นที่ร้อยละ 80 และปรับเพิ่มขึ้นในปีถัดไปที่ร้อยละ 85 และร้อยละ 90 ตามลำดับ

สมมติฐานด้านรายจ่าย

- เงินเดือนและสวัสดิการ สำหรับปีปัจจุบันกำหนดเริ่มต้นที่ 19,500,000 บาท (อ้างอิงข้อมูลการเงินที่ได้รับจาก SST) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี
- ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร กำหนดที่ประมาณร้อยละ 15.00 ของรายได้ทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร กำหนดที่ประมาณร้อยละ 2.00 ของรายได้ทั้งหมด
- เงินกันสำรองค่าปรับปรุงและซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร และเครื่องจักรอุปกรณ์ กำหนดที่ร้อยละ 3.50 ของรายได้ทั้งหมด ซึ่งเป็นการพิจารณามากกว่าการกันสำรองปกติทั่วไปที่ร้อยละ 2.00 ถึงร้อยละ 2.50 เนื่องจากมีอุปกรณ์จัดเก็บเอกสารและชั้นเหล็กที่อาจต้องเพื่อสำรองไว้ในกรณีชำรุดหรือล้าสมัย
- ค่าประกันอัคคีภัย กำหนดที่ร้อยละ 0.12 ของต้นทุนทดแทนใหม่ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่รวมฐานรากของอาคาร หรือประมาณร้อยละ 90 ของต้นทุนทดแทนใหม่ รวมกับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของอุปกรณ์การจัดเก็บเอกสาร
- ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก กำหนดที่ร้อยละ ร้อยละ 0.075 ของรายได้ทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย บัญชี การเงิน ร้อยละ 1.50 และค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 2.00 รวมเป็นร้อยละ 3.50 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ณ ปีปัจจุบัน และหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุของแต่ละอาคารนั้นๆ แล้วนำมาคำนวณ

ภาษีตามฐานภาษีของราคาประเมินทุนทรัพย์รวมที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยบริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ จำกัด (ประเทศไทย) ตั้งสมมติฐานอัตราก้าวหน้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 4 ปี ที่อัตราภาษีร้อยละ 0.40 (ช่วงปี 2563 ถึงปี 2564) และตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป ใช้อัตราภาษีที่ร้อยละ 1.20

สมมติฐาน Terminal Value

บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 11 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 12 บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ใช้อัตราผลตอบแทนสำหรับคำนวณ Terminal Value ที่ร้อยละ 8.00 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในทรัพย์สินในตลาดโดยทั่วไป

สมมติฐานอัตราคิดลด

บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 12 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1.50 ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสียหายจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทโกดัง-คลังสินค้า ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 5.00 ถึงร้อยละ 9.00 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 6.50 ถึงร้อยละ 10.50 บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่าอัตราร้อยละ 9.75 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน

จากการประเมินภายใต้สมมติฐานดังกล่าว ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ SSTPF ลงทุนมีมูลค่าเท่ากับ 614.40 ล้านบาท และมีรายละเอียดการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ดังนี้

รายการ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน	หน่วย
สินทรัพย์สุทธิ	683.68	ล้านบาท
บวก มูลค่าปรับปรุงเงินลงทุนในทรัพย์สิน	(10.90)	ล้านบาท
หัก เงินปันผลค้างจ่าย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	-	ล้านบาท
หัก ภาระผูกพันที่อาจจะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ	(32.40)	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง	640.39	ล้านบาท
หาร จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	67.50	ล้านหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.49	บาทต่อหน่วย

จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTPF จะได้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 640.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหน่วยเท่ากับ 9.49 บาทต่อหน่วย

5.4 วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

5.4.1 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย

ที่ปรึกษาฯ ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTRT โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ SSTRT ลงทุน และนำมูลค่าดังกล่าวมาปรับปรุงกับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินในงบการเงินของ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เพื่อให้ทราบมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTRT โดยมีรายละเอียดดังนี้

สมมติฐานกระแสเงินสดจากทรัพย์สิน

ปัจจุบัน กระแสเงินสดจากทรัพย์สินของ SSTRT เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่าง SSTRT และ SST โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงเวลา	อัตราค่าเช่า
วันที่ 7 สิงหาคม 2557 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2560	63,000,000 บาทต่อปี
วันที่ 7 สิงหาคม 2560 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2563	65,000,000 บาทต่อปี
วันที่ 7 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2566	67,000,000 บาทต่อปี
วันที่ 7 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2569	69,000,000 บาทต่อปี
วันที่ 7 สิงหาคม 2569 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2570	71,000,000 บาทต่อปี
วันที่ 7 สิงหาคม 2570 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571	34,624,657 บาท

ทั้งนี้ ภายหลังจากสัญญาเช่าในปัจจุบันครบกำหนดอายุ ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้มีการต่ออายุสัญญาเช่ากับ SST ต่อไป โดยมีเงื่อนไขการปรับอัตราค่าเช่าเช่นเดียวกับสัญญาปัจจุบันหรือ 2.00 ล้านบาท ทุกๆ 3 ปี โดยที่ปรึกษาฯ อ้างอิงจากรูปแบบสัญญาเช่าเดิมก่อนหมดอายุสัญญาเช่า

สมมติฐานอัตราคิดลด

อัตราส่วนคิดลดที่ใช้ในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจะใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$WACC = (D/(D+E)) * K_d * (1-T) + (E/(D+E)) * K_e$$

โดยที่

WACC	=	ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก
D/E	=	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.25 เท่า โดยอ้างอิงจากโครงสร้างเงินทุนเป้าหมาย
K _d	=	ต้นทุนทางการเงิน เท่ากับร้อยละ 4.025 อ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินในปัจจุบัน
T	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 0 เนื่องจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
K _e	=	อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการซึ่งคำนวณมาจากสูตร CAPM

โดยมีสูตรการคำนวณค่า K_e ดังนี้

$$K_e = R_f + \beta(R_m - R_f)$$

โดยที่

- K_e = อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ
- R_f = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 2.14 (อ้างอิงข้อมูลจาก www.thaibma.or.th ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2562)
- R_m = อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ เฉลี่ยย้อนหลัง 30 ปี นับจากวันที่ 9 สิงหาคม 2562 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 9.19 ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาสะท้อนภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในช่วงระยะเวลานั้น (อ้างอิงข้อมูลจาก www.set.or.th)
- β = เป็นค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของผลตอบแทนรายวันของ SST เทียบกับผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลัง 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 10 สิงหาคม 2561 ถึงวันที่ 9 สิงหาคม 2562 (ที่มา: Bloomberg) โดยที่ปรึกษา นำค่าเฉลี่ย Unleveraged Beta ของ SST มาทำการปรับค่าให้เป็น Leveraged Beta (β_L : Leveraged Beta) ของ SSTRT ด้วยโครงสร้างทางการเงินของ SSTRT และอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลของ SSTRT ซึ่งจะได้ค่า Leveraged Beta เท่ากับ 0.602 ทั้งนี้ ที่ปรึกษา พิจารณาอ้างอิงข้อมูลของ SST เนื่องจากปัจจุบัน SST เป็นผู้เช่าเหมาเพียงรายเดียว ดังนั้น ความเสี่ยงของ SSTRT จึงขึ้นอยู่กับ SST เป็นสำคัญ

จากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักและอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการตามสูตรการคำนวณข้างต้น จะได้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักและอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ เท่ากับ ร้อยละ 5.91 และร้อยละ 6.38 ตามลำดับ

จากการคิดลดกระแสเงินสดของสินทรัพย์จะได้มูลค่าทรัพย์สินที่ SSTRT ลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 1,264.83 ล้านบาท และมีรายละเอียดการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ดังนี้

รายการ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	หน่วย
สินทรัพย์สุทธิ	631.33	ล้านบาท
บวก มูลค่าปรับปรุงเงินลงทุนในทรัพย์สิน	443.83	ล้านบาท
หัก เงินปันผลค้างจ่าย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	(19.91)	ล้านบาท
หัก ภาระผูกพันที่อาจจะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ	(26.94)	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง	1,028.31	ล้านบาท
หาร จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้ว	82.00	ล้านหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	12.54	บาทต่อหน่วย

จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTRT จะได้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 1,028.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหน่วยเท่ากับ 12.54 บาทต่อหน่วย

การวิเคราะห์ความไว

การประเมินมูลค่าจะถูกต้องหรือมีมูลค่าใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน และแผนการดำเนินธุรกิจและนโยบายการบริหารงานในอนาคต ดังนั้นหากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับสถานะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนแปลงไป ก็อาจทำให้ประมาณการทางการเงินที่จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ด้วยสาเหตุและปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ปรึกษา จึงได้ทำการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่า เพื่อศึกษาถึงผลกระทบโดยปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าต่อการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนทางการเงินด้วยเฉลี่ยวถ่วงน้ำหนัก ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่าดังนี้

	ต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก				
	5.41%	5.66%	5.91%	6.16%	6.41%
มูลค่าทรัพย์สิน	1,390.93	1,323.44	1,264.83	1,209.71	1,159.04
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง	1,154.41	1,086.92	1,028.31	973.19	922.52
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	14.08	13.26	12.54	11.87	11.25

5.4.2 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

ที่ปรึกษา ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTPF โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ SSTPF ลงทุน และนำมูลค่าดังกล่าวมาปรับปรุงกับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินในงบการเงินของ SSTPF ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เพื่อให้ทราบมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTPF โดยมีรายละเอียดดังนี้

สมมติฐานกระแสเงินสดจากทรัพย์สิน

ปัจจุบัน กระแสเงินสดจากทรัพย์สินของ SSTPF เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่าง SSTPF และ SST ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากภายหลังจากที่ SSTRT รับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF จะมีการเปลี่ยนรูปแบบค่าเช่าเป็นค่าเช่าคงที่ทั้งหมดโดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงเวลา	อัตราค่าเช่าต่อปี (บาท)		
	ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	รวม
ตั้งแต่วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	47,659,200	1,840,800	49,500,000
วันที่ 1 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568	48,659,200	1,840,800	50,500,000
วันที่ 1 ธันวาคม 2569 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571	49,659,200	1,840,800	51,500,000

ดังนั้น ก่อน SSTRT รับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF ที่ปรึกษาฯ พิจารณากำหนดให้มีกระแสเงินสดเท่ากับ 47.00 ล้านบาทต่อปี โดยไม่มีค่าเช่าผันแปร เนื่องจาก SSTPF ยังไม่เคยได้รับค่าเช่าผันแปร โดยพิจารณาจากงบการเงินของ SSTPF ซึ่งจะมีการรับรู้รายได้ค่าเช่าในส่วนของคุณค่าเช่าคงที่เท่านั้น และภายหลังจากที่ SSTRT รับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF (ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้มีการรับโอน ณ สิ้นปี 2562) ที่ปรึกษาฯ พิจารณากำหนดให้มีกระแสเงินสดตามตารางข้างต้น ทั้งนี้ ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินของ SSTPF ดังกล่าวครบกำหนดอายุ ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้มีการต่ออายุสัญญาเช่ากับ SST ต่อไป โดยมีเงื่อนไขการปรับอัตราค่าเช่าเช่นเดียวกับเงื่อนไขค่าเช่าที่จะเปลี่ยนแปลงไปหรือ 1.00 ล้านบาท ทุกๆ 3 ปี โดยที่ปรึกษาฯ อ้างอิงจากรูปแบบสัญญาเช่าเดิมก่อนหมดอายุสัญญาเช่า

สมมติฐานอัตราคิดลด

อัตราส่วนคิดลดที่ใช้ในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจะใช้อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นรายต้องการ (K_e) โดยมีสูตรการคำนวณ ดังนี้

$$K_e = R_f + \beta(R_m - R_f)$$

โดยที่

K_e	=	อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นรายต้องการ
R_f	=	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 2.14 (อ้างอิงข้อมูลจาก www.thaibma.or.th ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2562)
R_m	=	อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 30 ปี นับจากวันที่ 9 สิงหาคม 2562 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 9.19 ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาสะท้อนภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในช่วงระยะเวลาสั้น (อ้างอิงข้อมูลจาก www.set.or.th)
β	=	เป็นค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของผลตอบแทนรายวันของ SST เทียบกับผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 10 สิงหาคม 2561 ถึงวันที่ 9 สิงหาคม 2562 (ที่มา: Bloomberg) โดยที่ปรึกษาฯ นำค่าเฉลี่ย Unleveraged Beta ของ SST มาทำการปรับค่าให้เป็น Leveraged Beta (β_L : Leveraged Beta) ของ SPTPF ด้วยโครงสร้างทางการเงินของ SPTPF และอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลของ SPTPF ซึ่งจะได้ค่า Leveraged Beta เท่ากับ 0.482 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ พิจารณาอ้างอิงข้อมูลของ SST เนื่องจากปัจจุบัน SST เป็นผู้เช่าเหมาเพียงรายเดียว ดังนั้น ความเสี่ยงของ SPTPF จึงขึ้นอยู่กับ SST เป็นสำคัญ

จากการคำนวณอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นรายต้องการตามสูตรการคำนวณข้างต้น จะได้อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นรายต้องการ เท่ากับ ร้อยละ 5.53

จากการคิดลดกระแสเงินสดของสินทรัพย์จะได้มูลค่าทรัพย์สินที่ SSTPF ลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 970.47 ล้านบาท และมีรายละเอียดการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ดังนี้

รายการ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	หน่วย
สินทรัพย์สุทธิ	683.68	ล้านบาท
บวก มูลค่าปรับปรุงเงินลงทุนในทรัพย์สิน	345.17	ล้านบาท
หัก เงินปันผลค้างจ่าย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	-	ล้านบาท
หัก ภาระผูกพันที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ	(32.40)	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง	996.46	ล้านบาท
หาร จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	67.50	ล้านหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	14.76	บาทต่อหน่วย

จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ SSTPF จะได้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 996.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าต่อหน่วยเท่ากับ 14.76 บาทต่อหน่วย

การวิเคราะห์ความไว

การประเมินมูลค่าจะถูกต้องหรือมีมูลค่าใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน และแผนการดำเนินธุรกิจและนโยบายการบริหารงานในอนาคต ดังนั้นหากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับสถานะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนแปลงไป ก็อาจทำให้ประมาณการทางการเงินที่จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ด้วยสาเหตุและปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ปรึกษาฯ จึงได้ทำการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่า เพื่อศึกษาถึงผลกระทบโดยปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง โดยศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าต่อการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของการประเมินมูลค่าดังนี้

	อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ				
	5.03%	5.28%	5.53%	5.78%	6.03%
มูลค่าทรัพย์สิน	1,072.06	1,018.81	970.47	926.41	886.08
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังปรับปรุง	1,098.04	1,044.80	996.46	952.39	912.06
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	16.27	15.48	14.76	14.11	13.51

5.5 การวิเคราะห์ผลตอบแทน

ที่ปรึกษาฯ ได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี ระหว่างงวดปี 2563 ถึงงวดปี 2592 เพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของ SSTRT จะได้รับจากมุมมองต่างๆ ได้แก่ อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผลและเงินลดทุน ในกรณีที่ (1) ไม่มีการรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF และ (2) มีการรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. กรณีไม่มีการรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF: SSTRT จะดำเนินการต่อไปตามการดำเนินงานในปัจจุบัน
2. กรณีมีการรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF: SSTRT จะดำเนินการรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF โดย SSTRT จะดำเนินการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนของ SSTPF เป็นการตอบแทนในอัตราแลกเปลี่ยนหน่วยที่ 1.00 หน่วยลงทุนของ SSTPF ต่อ 1.10 หน่วยทรัสต์ของ SSTRT หรือเทียบเท่ากับหน่วยทรัสต์ของ SSTRT จำนวน 74.25 ล้านหน่วย โดยมีสมมติฐานว่า SSTRT จะรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF ณ สิ้นปี 2562

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ถึงความน่าเชื่อถือและความสมเหตุสมผลของสมมติฐานต่างๆ ที่ได้รับการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ประมาณการทางการเงินทั้งหมดนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานว่า จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของ SSTRT และ/หรือ SSTPF นอกจากนี้ ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของ SSTRT และ/หรือ SSTPF อาจส่งผลให้ประมาณการทางการเงิน อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผลและเงินลดทุนเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นเดียวกัน โดยมีรายละเอียดการประมาณการทางการเงิน ดังนี้

สมมติฐานด้านรายได้

1. รายได้ค่าเช่า

กรณีไม่มีการรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF

ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้ SSTRT มีรายได้ค่าเช่าตามสัญญาที่ทำกับ SST ซึ่งมีการปรับค่าเช่า 2.00 ล้านบาท ทุกๆ 3 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงเวลา	อัตราค่าเช่า
วันที่ 7 สิงหาคม 2557 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2560	63,000,000 บาทต่อปี
วันที่ 7 สิงหาคม 2560 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2563	65,000,000 บาทต่อปี
วันที่ 7 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2566	67,000,000 บาทต่อปี
วันที่ 7 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2569	69,000,000 บาทต่อปี
วันที่ 7 สิงหาคม 2569 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2570	71,000,000 บาทต่อปี
วันที่ 7 สิงหาคม 2570 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571	34,624,657 บาท

ทั้งนี้ ภายหลังจากสัญญาเช่าในปัจจุบันครบกำหนดอายุ ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้มีการต่ออายุสัญญาเช่ากับ SST ต่อไป โดยมีเงื่อนไขการปรับอัตราค่าเช่าเช่นเดียวกับสัญญาปัจจุบันหรือ 2.00 ล้านบาท ทุกๆ 3 ปี โดยที่ปรึกษาฯ อ้างอิงจากรูปแบบสัญญาเช่าเดิมก่อนหมดอายุสัญญาเช่า

กรณีที่มีการรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF

ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้ SSTRT มีรายได้ค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) รายได้ค่าเช่ากรณีไม่มีการรับโอนทรัพย์สินจาก SSTPF (2) รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่รับโอนจาก SSTPF ซึ่งจะมีการปรับค่าเช่าเป็นค่าเช่าคงที่โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงเวลา	อัตราค่าเช่า
ตั้งแต่วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	49,500,000 บาทต่อปี
วันที่ 1 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568	50,500,000 บาทต่อปี
วันที่ 1 ธันวาคม 2569 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571	51,500,000 บาทต่อปี

ทั้งนี้ ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินของ SSTPF ดังกล่าวครบกำหนดอายุ ที่ปรึกษาฯ กำหนดสมมติฐานให้มีการต่ออายุสัญญาเช่ากับ SST ต่อไป โดยมีเงื่อนไขการปรับอัตราค่าเช่าเช่นเดียวกับเงื่อนไขค่าเช่าที่จะเปลี่ยนแปลงไปหรือ 1.00 ล้านบาท ทุกๆ 3 ปี โดยที่ปรึกษาฯ อ้างอิงจากรูปแบบสัญญาเช่าเดิมก่อนหมดอายุสัญญาเช่า

2. รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น

ที่ปรึกษาฯ พิจารณากำหนดสมมติฐานดังต่อไปนี้

ประเภทรายได้	กรณีไม่มีมีการรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF	กรณีมีการรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF	หมายเหตุ
รายได้ดอกเบี้ย	ร้อยละ 0.03 ของรายได้ค่าเช่า	ร้อยละ 0.03 ของรายได้ค่าเช่า	อ้างอิงจากอัตราส่วนดังกล่าวของ SSTR ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
รายได้อื่น	ร้อยละ 0.01 ของรายได้ค่าเช่า	ร้อยละ 0.01 ของรายได้ค่าเช่า	อ้างอิงจากอัตราส่วนดังกล่าวของ SSTR ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย

ที่ปรึกษาฯ พิจารณากำหนดสมมติฐานดังต่อไปนี้

ประเภทค่าใช้จ่าย	กรณีไม่มีมีการรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF	กรณีมีการรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF	หมายเหตุ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.40 ของสินทรัพย์รวม แต่ไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาท	ร้อยละ 0.40 ของสินทรัพย์รวม แต่ไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาท	อ้างอิงจากอัตราที่ SSTRM เรียกเก็บจริง
ค่าธรรมเนียมทริสต์	ร้อยละ 0.35 ของสินทรัพย์รวม แต่ไม่ต่ำกว่า 4.00 ล้านบาท	ร้อยละ 0.30 ของสินทรัพย์รวม แต่ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาท	อ้างอิงจากอัตราที่ ONEAM เรียกเก็บจริง และข้อเสนอที่ได้รับจาก ONEAM กรณีรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ร้อยละ 0.043 ของทุนชำระแล้วส่วนที่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ร้อยละ 0.038 ของทุนชำระแล้วส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	ร้อยละ 0.043 ของทุนชำระแล้วส่วนที่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ร้อยละ 0.038 ของทุนชำระแล้วส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	อ้างอิงตามประกาศบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เรื่อง ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนสำหรับบริษัท ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2556 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ร้อยละ 0.47 ของรายได้ค่าเช่า	ร้อยละ 0.35 ของรายได้ค่าเช่า	อ้างอิงจากอัตราส่วนดังกล่าวของ SSTR ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับผลการพิจารณาongรับการลงทุน SSTPF เป็น SSSTR

ประเภทค่าใช้จ่าย	กรณีไม่มีการรับโอนทรัพย์สินและการจาก SSTPF	กรณีมีการรับโอนทรัพย์สินและการจาก SSTPF	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ร้อยละ 0.72 ของรายได้ค่าเช่า	ร้อยละ 0.54 ของรายได้ค่าเช่า	สำหรับการรับโอนทรัพย์สินและการจาก SSTPF คิดที่ร้อยละ 75.00 ของสัดส่วนเดิมเพื่อสะท้อนผลจากความปลอดภัยจากขนาด
ค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 SSSTR มีค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีจำนวน 9.62 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะมีการตัดเป็นค่าใช้จ่ายในงวดปี 2562 และงวดปี 2563 จำนวน 4.87 ล้านบาท และ 4.76 ล้านบาท ตามลำดับ	ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายเดิมตามกรณีไม่มีการรับโอนทรัพย์สินและการจาก SSTPF และตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการรับโอนทรัพย์สินและการจาก SSTPF จำนวน 26.94 ล้านบาท เป็นเวลา 3 ปี	อ้างอิงจากอัตราส่วนดังกล่าวของ SSSTR ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 สำหรับการรับโอนทรัพย์สินและการจาก SSTPF คิดที่ร้อยละ 75.00 ของสัดส่วนเดิมเพื่อสะท้อนผลจากความปลอดภัยจากขนาด
ต้นทุนทางการเงิน	ปีที่ 1 ถึง 5 ร้อยละ 4.025 ปีที่ 6 ถึง 10 MLR ลบ ร้อยละ 2.00	เงินกู้ยืมในปัจจุบัน: ปีที่ 1 ถึง 5 ร้อยละ 4.025 ปีที่ 6 ถึง 10 MLR ลบ ร้อยละ 2.00 เงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม: อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.025 ต่อปี	ข้อมูลที่ได้รับจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง สัญญาเงินกู้ในปัจจุบันและข้อเสนอที่ได้รับจาก SST

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการพิจารณาปรับปรุงสภาพ SSTPF เป็น SSTRT

สมมติฐานอื่น ๆ

ประเภทสมมติฐาน	กรณีไม่มีการปรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF	กรณีมีการปรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF	หมายเหตุ
สมมติฐานการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุน	ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ SSTRT มีการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุนในอัตราร้อยละ 96.29 ของรายได้สุทธิก่อนรายการที่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สิน แต่มีการปรับปรุงรายการเพื่อให้สะท้อนสถานะเงินสด เช่น ผลต่างระหว่างการรับรู้รายได้ทางบัญชีกับค่าเข้าสัญญา และค่าใช้จ่ายตัดจ่าย เป็นต้น	ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้ SSTRT มีการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุนในอัตราร้อยละ 96.29 ของรายได้สุทธิก่อนรายการที่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สิน แต่มีการปรับปรุงรายการเพื่อให้สะท้อนสถานะเงินสด เช่น ผลต่างระหว่างการรับรู้รายได้ทางบัญชีกับค่าเข้าสัญญา และค่าใช้จ่ายตัดจ่าย เป็นต้น	อ้างอิงจากอัตราส่วนดังกล่าวของ SSTRT ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
สมมติฐานเกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ที่ปรึกษาฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละช่วงเวลา โดยทำการคิดลดรายได้ค่าเช่าของ SSTRT ด้วยอัตราคิดลดที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 1,264.83 ล้านบาท	ที่ปรึกษาฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละช่วงเวลา โดยทำการคิดลดรายได้ค่าเช่าของ SSTRT และ SSTPF ด้วยอัตราคิดลด ซึ่งจะได้มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 1,264.83 ล้านบาท ตามลำดับ	คิดลดกระแสเงินสดจากค่าเช่าที่ได้รับจาก SST ด้วยอัตราคิดลด
สมมติฐานเกี่ยวกับเงินกู้ยืม	ปัจจุบัน SSTRT มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 240.00 ล้านบาท ซึ่งจะเริ่มทยอยคืนเงินกู้ในงวดปี 2565 และครบกำหนดในงวดปี 2570	ปัจจุบัน SSTRT มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 240.00 ล้านบาท ซึ่งจะเริ่มทยอยคืนเงินกู้ในงวดปี 2565 และครบกำหนดในงวดปี 2570 และจะมีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจาก SST จำนวน 26.94 ล้านบาท โดย SSTRT จะมีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจาก SST โดย SSTRT จะมีการกู้ยืมเงินจำนวน 26.94 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายจากการรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF จำนวน 26.94 ล้านบาท	สัญญาเงินกู้เดิมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งและข้อเสนอเงินกู้ยืมเพิ่มเติมจาก SST โดย SSTRT จะมีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวน 26.94 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายจากการรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF จำนวน 26.94 ล้านบาท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับผลการพิจารณาการแปลงสภาพ SSTPF เป็น SSSTR

ประเภทสมมติฐาน	กรณีไม่มีการรับโอน ทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF	กรณีมีการรับโอน ทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF	หมายเหตุ
สมมติฐานหลังจาก ช่วงระยะเวลาประมาณการ	กำหนดสมมติฐานให้ไม่มีการเติบโต ภายหลังระยะเวลาการประมาณการ ซึ่ง เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง	กำหนดสมมติฐานให้ไม่มีการเติบโต ภายหลังระยะเวลาการประมาณการ ซึ่ง เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับกิจการแปลงสภาพ SSTPF เป็น SSTRT

ประมาณการทางการเงินของ SSTRT (กรณีไม่มีการรับโอนทรัพย์สินและการชำระจาก SSTPF)

หน่วย : ล้านบาท	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม										
	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,278.39	1,286.97	1,296.06	1,304.96	1,313.03	1,321.66	1,330.00	1,337.63	1,345.62	1,353.37	
รายได้จากการลงทุน											
รายได้ค่าเช่า	67.81	67.62	67.62	67.62	67.81	67.62	67.62	67.62	70.81	71.81	
รายได้ดอกเบี้ย	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	
รายได้อื่น	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	
รวมรายได้จากการลงทุน	67.84	67.65	67.65	67.65	67.84	67.65	67.65	67.65	70.84	71.84	
ค่าใช้จ่าย											
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	(5.47)	(5.51)	(5.55)	(5.59)	(5.62)	(5.65)	(5.67)	(5.69)	(5.72)	(5.77)	
ค่าธรรมเนียมทราสต์	(4.79)	(4.82)	(4.86)	(4.89)	(4.92)	(4.94)	(4.96)	(4.98)	(5.01)	(5.05)	
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	(0.32)	(0.32)	(0.32)	(0.32)	(0.32)	(0.32)	(0.32)	(0.32)	(0.34)	(0.34)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.51)	(0.52)	
ค่าใช้จ่ายการตั้งบัญชีจัดจำหน่าย	(4.76)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ต้นทุนทางการเงิน	(9.97)	(9.98)	(9.49)	(8.40)	(7.06)	(5.46)	(3.51)	(1.16)	-	-	
รวมค่าใช้จ่าย	(26.06)	(21.38)	(20.97)	(19.95)	(18.66)	(17.12)	(15.21)	(12.89)	(11.84)	(11.93)	
รายได้สุทธิ	41.78	46.28	46.69	47.70	49.18	50.54	52.44	54.76	59.00	59.90	
รายการปรับปรุงให้เป็นเงินสด	3.13	(0.30)	(24.31)	(28.41)	(34.49)	(39.23)	(50.49)	(54.22)	0.29	-	
รายได้สุทธิหลังปรับปรุงให้เป็นเงินสด	44.92	45.97	22.38	19.29	14.69	11.31	1.95	0.54	59.29	59.90	
เงินปันผลและเงินลดทุน	43.25	44.27	21.55	18.58	14.15	10.89	1.88	0.52	57.09	57.68	
เงินปันผลและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	0.53	0.54	0.26	0.23	0.17	0.13	0.02	0.01	0.70	0.70	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการพิจารณาปรับปรุงสภาพ SSTPF เป็น SSTRT

หน่วย : ล้านบาท	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม											
	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,360.39	1,367.90	1,374.89	1,381.17	1,387.83	1,394.17	1,399.51	1,405.25	1,410.53	1,415.01		
รายได้จากการลงทุน												
รายได้ค่าเช่า	73.00	72.92	73.89	75.00	75.00	75.72	77.08	77.00	77.81	78.91		
รายได้ดอกเบี้ย	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02		
รายได้อื่น	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01		
รวมรายได้จากการลงทุน	73.03	72.95	73.92	75.03	75.03	75.76	77.12	77.04	77.84	78.95		
ค่าใช้จ่าย												
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	(5.81)	(5.84)	(5.89)	(5.92)	(5.96)	(6.00)	(6.03)	(6.06)	(6.09)	(6.12)		
ค่าธรรมเนียมทราสต์	(5.08)	(5.11)	(5.15)	(5.18)	(5.21)	(5.25)	(5.27)	(5.30)	(5.33)	(5.36)		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)		
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	(0.35)	(0.35)	(0.35)	(0.35)	(0.35)	(0.36)	(0.36)	(0.36)	(0.37)	(0.37)		
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(0.52)	(0.52)	(0.53)	(0.54)	(0.54)	(0.54)	(0.55)	(0.55)	(0.56)	(0.57)		
ค่าใช้จ่ายการตั้งบัญชีจัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
รวมค่าใช้จ่าย	(12.02)	(12.09)	(12.18)	(12.26)	(12.33)	(12.41)	(12.48)	(12.54)	(12.62)	(12.68)		
รายได้สุทธิ	61.02	60.86	61.74	62.78	62.71	63.35	64.64	64.49	65.22	66.27		
รายการปรับปรุงให้เป็นเงินสด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
รายได้สุทธิหลังปรับปรุงให้เป็นเงินสด	61.02	60.86	61.74	62.78	62.71	63.35	64.64	64.49	65.22	66.27		
เงินปันผลและเงินลดทุน	58.75	58.60	59.45	60.44	60.38	61.00	62.24	62.10	62.80	63.81		
เงินปันผลและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	0.72	0.71	0.72	0.74	0.74	0.74	0.76	0.76	0.77	0.78		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการพิจารณาปรับปรุงสภาพ SSTPF เป็น SSTRT

หน่วย : ล้านบาท	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม										
	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,419.58	1,423.71	1,426.88	1,430.33	1,433.00	1,434.72	1,436.55	1,437.77	1,437.68	1,437.68	
รายได้จากการลงทุน											
รายได้ค่าเช่า	79.09	79.81	81.00	80.91	81.89	83.00	83.00	83.71	85.09	85.00	
รายได้ดอกเบี้ย	0.02	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	
รายได้อื่น	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	
รวมรายได้จากการลงทุน	79.12	79.84	81.04	80.95	81.93	83.04	83.04	83.75	85.13	85.04	
ค่าใช้จ่าย											
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	(6.15)	(6.18)	(6.20)	(6.23)	(6.25)	(6.27)	(6.29)	(6.31)	(6.32)	(6.33)	
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	(5.38)	(5.41)	(5.43)	(5.45)	(5.47)	(5.49)	(5.50)	(5.52)	(5.53)	(5.54)	
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	(0.26)	
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	(0.37)	(0.38)	(0.38)	(0.38)	(0.39)	(0.39)	(0.39)	(0.40)	(0.40)	(0.40)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(0.57)	(0.57)	(0.58)	(0.58)	(0.59)	(0.60)	(0.60)	(0.60)	(0.61)	(0.61)	
ค่าใช้จ่ายการตั้งบัญชีจัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รวมค่าใช้จ่าย	(12.74)	(12.80)	(12.86)	(12.90)	(12.96)	(13.01)	(13.04)	(13.09)	(13.12)	(13.14)	
รายได้สุทธิ	66.39	67.04	68.18	68.04	68.97	70.03	70.00	70.66	72.01	71.90	
รายการปรับปรุงให้เป็นเงินสด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รายได้สุทธิหลังปรับปรุงให้เป็นเงินสด	66.39	67.04	68.18	68.04	68.97	70.03	70.00	70.66	72.01	71.90	
เงินปันผลและเงินลดทุน	63.92	64.55	65.64	65.52	66.41	67.43	67.40	68.04	69.33	69.23	
เงินปันผลและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	0.78	0.79	0.80	0.80	0.81	0.82	0.82	0.83	0.85	0.84	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับผลการพิจารณาของ SSTPF เป็น SSTRT

ประมาณการทางการเงินของ SSTRT (กรณีมีการปรับโอนทรัพย์สินและการจาก SSTPF)

หน่วย : ล้านบาท	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม										
	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,256.03	2,269.23	2,283.18	2,296.22	2,308.66	2,321.90	2,334.09	2,345.80	2,358.09	2,369.38	
รายได้จากการลงทุน											
รายได้ค่าเช่า	118.40	118.08	118.08	118.08	118.40	118.08	118.08	118.08	121.40	124.31	
รายได้ดอกเบี้ย	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	
รายได้อื่น	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	
รวมรายได้จากการลงทุน	118.46	118.13	118.13	118.13	118.46	118.13	118.13	118.13	121.46	124.36	
ค่าใช้จ่าย											
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	(9.60)	(9.62)	(9.66)	(9.71)	(9.76)	(9.81)	(9.85)	(9.88)	(9.94)	(10.01)	
ค่าธรรมเนียมทริสตี	(7.20)	(7.22)	(7.24)	(7.28)	(7.32)	(7.36)	(7.39)	(7.41)	(7.46)	(7.51)	
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	(0.42)	(0.42)	(0.42)	(0.42)	(0.42)	(0.42)	(0.42)	(0.42)	(0.43)	(0.44)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(0.64)	(0.64)	(0.64)	(0.64)	(0.64)	(0.64)	(0.64)	(0.64)	(0.65)	(0.67)	
ค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีดีดจำหน่าย	(13.74)	(8.98)	(8.98)	-	-	-	-	-	-	-	
ต้นทุนทางการเงิน	(11.59)	(11.60)	(10.66)	(9.12)	(7.32)	(5.46)	(3.51)	(1.16)	-	-	
รวมค่าใช้จ่าย	(43.67)	(38.97)	(38.09)	(27.65)	(25.95)	(24.17)	(22.30)	(20.01)	(18.98)	(19.12)	
รายได้สุทธิ	74.78	79.16	80.04	90.48	92.51	93.96	95.83	98.12	102.48	105.25	
รายการปรับปรุงให้เป็นเงินสด	11.02	0.22	(23.78)	(35.86)	(39.01)	(39.18)	(49.44)	(53.18)	1.19	-	
รายได้สุทธิหลังปรับปรุงให้เป็นเงินสด	85.80	79.38	56.26	54.62	53.50	54.78	46.39	44.95	103.67	105.25	
เงินปันผลและเงินลดทุน	82.62	76.43	54.17	52.59	51.51	52.74	44.67	43.28	99.82	101.34	
เงินปีผลและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	0.529	0.49	0.35	0.34	0.33	0.34	0.29	0.28	0.64	0.65	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการพิจารณาปรับปรุงสภาพ SSTPF เป็น SSTRT

หน่วย : ล้านบาท	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม											
	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,380.13	2,391.59	2,401.74	2,411.36	2,421.54	2,430.58	2,438.79	2,447.56	2,455.02	2,461.82		
รายได้จากการลงทุน												
รายได้ค่าเช่า	125.50	125.42	127.39	128.50	128.50	130.22	131.58	131.50	133.31	134.41		
รายได้ดอกเบี้ย	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04		
รายได้อื่น	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02		
รวมรายได้จากการลงทุน	125.56	125.48	127.44	128.56	128.56	130.28	131.64	131.56	133.37	134.47		
ค่าใช้จ่าย												
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	(10.07)	(10.13)	(10.19)	(10.24)	(10.30)	(10.36)	(10.41)	(10.46)	(10.51)	(10.55)		
ค่าธรรมเนียมทราสต์	(7.55)	(7.60)	(7.64)	(7.68)	(7.73)	(7.77)	(7.81)	(7.84)	(7.88)	(7.92)		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)		
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	(0.45)	(0.45)	(0.45)	(0.46)	(0.46)	(0.46)	(0.47)	(0.47)	(0.47)	(0.48)		
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(0.68)	(0.68)	(0.69)	(0.69)	(0.69)	(0.70)	(0.71)	(0.71)	(0.72)	(0.72)		
ค่าใช้จ่ายการตั้งบัญชีจัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
รวมค่าใช้จ่าย	(19.23)	(19.34)	(19.46)	(19.57)	(19.67)	(19.78)	(19.88)	(19.97)	(20.08)	(20.16)		
รายได้สุทธิ	106.33	106.14	107.98	108.99	108.89	110.50	111.76	111.59	113.29	114.31		
รายการปรับปรุงให้เป็นเงินสด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
รายได้สุทธิหลังปรับปรุงให้เป็นเงินสด	106.33	106.14	107.98	108.99	108.89	110.50	111.76	111.59	113.29	114.31		
เงินปันผลและเงินลดทุน	102.38	102.20	103.97	104.94	104.85	106.39	107.61	107.44	109.08	110.06		
เงินปันผลและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	0.66	0.65	0.67	0.67	0.67	0.68	0.69	0.69	0.70	0.70		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับผลการพิจารณาการแปลงสภาพ SSTPF เป็น SSTRT

หน่วย : ล้านบาท	งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม										
	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,468.83	2,474.53	2,479.36	2,484.57	2,488.09	2,490.71	2,493.48	2,494.70	2,494.61	2,494.61	
รายได้จากการลงทุน											
รายได้ค่าเช่า	134.59	136.31	137.50	137.41	139.39	140.50	140.50	142.21	143.59	143.50	
รายได้ดอกเบี้ย	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	
รายได้อื่น	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	
รวมรายได้จากการลงทุน	134.65	136.37	137.56	137.47	139.46	140.56	140.56	142.28	143.66	143.57	
ค่าใช้จ่าย											
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	(10.60)	(10.64)	(10.68)	(10.72)	(10.76)	(10.78)	(10.81)	(10.84)	(10.86)	(10.88)	
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	(7.95)	(7.98)	(8.01)	(8.04)	(8.07)	(8.09)	(8.11)	(8.13)	(8.14)	(8.16)	
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	(0.48)	(0.48)	(0.49)	(0.49)	(0.49)	(0.50)	(0.50)	(0.50)	(0.51)	(0.51)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(0.73)	(0.73)	(0.74)	(0.74)	(0.75)	(0.76)	(0.76)	(0.77)	(0.77)	(0.77)	
ค่าใช้จ่ายการตั้งบัญชีจัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รวมค่าใช้จ่าย	(20.24)	(20.34)	(20.41)	(20.48)	(20.56)	(20.62)	(20.67)	(20.73)	(20.78)	(20.81)	
รายได้สุทธิ	114.40	116.03	117.15	116.99	118.90	119.95	119.89	121.54	122.88	122.76	
รายการปรับปรุงให้เป็นเงินสด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รายได้สุทธิหลังปรับปรุงให้เป็นเงินสด	114.40	116.03	117.15	116.99	118.90	119.95	119.89	121.54	122.88	122.76	
เงินปันผลและเงินลดทุน	110.15	111.72	112.80	112.65	114.48	115.49	115.44	117.03	118.32	118.20	
เงินปันผลและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	0.70	0.72	0.72	0.72	0.73	0.74	0.74	0.75	0.76	0.76	

สรุปการวิเคราะห์ผลตอบแทน

ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผลและเงินลดทุนของ SSTRT กรณีที่ (1) ไม่มีการรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF และ (2) มีการรับโอนทรัพย์สินและภาระจาก SSTPF โดยมีรายละเอียดดังนี้

	กรณีไม่มีการรับ โอน ทรัพย์สินและ ภาระจาก SSTPF	กรณีมีการรับโอน ทรัพย์สินและ ภาระจาก SSTPF	ผลต่าง ดีขึ้น / (ด้อยลง)
อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน	8.50%	8.68%	0.18%
อัตราผลตอบแทนของเงินปันผลและเงินลดทุนในงวดปี 2563	8.11%	8.13%	0.02%
เงินปันผลและเงินลดทุนต่อหน่วยในงวดปี 2563	0.5274	0.5287	0.0013

หมายเหตุ: ค่าคำนวณอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผลและเงินลดทุน โดยอ้างอิงเงินลงทุนที่ 6.50 บาทต่อหน่วย โดยอ้างอิงจากราคาปิดของหน่วยทรัสต์ของ SSTRT ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562

จากข้อมูลในข้างต้นจะพบว่ากรณีที่ SSTRT ทำการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ SSTPF จะทำให้อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.50 เป็นร้อยละ 8.68 และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผลและเงินลดทุน ในงวดปี 2563 จะปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.11 เป็นร้อยละ 8.13

5.6 สรุปความเห็นต่อความเป็นธรรมของราคาและการวิเคราะห์ผลตอบแทน

จากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิด้วยวิธีการต่างๆ สามารถสรุปผลได้ดังนี้

	SSTRT (บาทต่อหน่วย)		SSTPF (บาทต่อหน่วย)		อัตราแลกหุ้น (SSTPF : SSTRT)	
	ค่าต่ำ	ค่าสูง	ค่าต่ำ	ค่าสูง	ค่าต่ำ	ค่าสูง
วิธีมูลค่าทางบัญชี	7.13		9.65		1 : 1.35	
วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	5.56	5.93	5.95	6.00	1 : 0.94	1 : 0.99
วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินสินทรัพย์อิสระ	7.13		9.49		1 : 1.33	
วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	11.25	14.08	13.51	16.27	1 : 1.16	1 : 1.20

จากตารางข้างต้นจะเห็นว่าช่วงอัตราการแลกหน่วยที่เหมาะสมอยู่ระหว่าง 1.00 หน่วยลงทุนของ SSTPF ต่อ 1.16 ถึง 1.35 หน่วยทรัสต์ของ SSTRT ดังนั้น อัตราการแลกหน่วยที่ 1.00 หน่วยลงทุนของ SSTPF ต่อ 1.10 หน่วยทรัสต์ของ SSTRT เป็นอัตราการแลกหน่วยที่เหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ SSTRT

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นการหาราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในอดีต ซึ่งสะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน รวมถึงมุมมองของนักลงทุนต่อปัจจัยต่างๆ ในอดีต เช่น ผลการดำเนินงานและแนวโน้มการเติบโตของ SSTRT และ SSTPF และเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ปัจจัยดังกล่าวยังไม่ได้สะท้อนถึงการที่ SSTRT จะรับโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดจาก SSTPF ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ในส่วนของอัตราผลตอบแทน ที่ปรึกษาฯ พบว่ากรณีที่ SSTRT ทำการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ SSTPF จะทำให้อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.50 เป็นร้อยละ 8.68 และอัตราผลตอบแทนของเงินปันผลและเงินลดทุน ในงวดปี 2563 จะปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.11 เป็นร้อยละ 8.13

ส่วนที่ 6 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาฯ ในส่วนที่ 1 “บทสรุปของผู้บริหาร” ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการรองรับแปลงสภาพกองทุนรวม ผู้ถือหุ้นรายบุคคลของ SSTRT สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษาฯ ได้นำเสนอไว้ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการรองรับแปลงสภาพกองทุนรวม ในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นรายบุคคลของ SSTRT เป็นสำคัญ

บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของ SSTRT ขอรับรองว่าได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลต่างๆ ด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของความสมเหตุสมผลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายบุคคลของ SSTRT เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ



SILOM ADVISORY CO., LTD.

บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

นายพิทักษ์ กิตติอัครเสถียร

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

(นายตันศกุล ประจักษ์จิตร)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

เอกสารแนบ 1 : สรุปสัญญาและเอกสารที่สำคัญ

1. สัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่าง SSTRT และ SST

1.1 สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คู่สัญญา	<p>ผู้ให้เช่า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (แก้ไขจาก “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ” เป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย” ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560)</p> <p>ผู้เช่า : บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)</p>	
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 7 สิงหาคม 2557	
วัตถุประสงค์	<p>ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังสินค้า และคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>	
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17188 17186 17184 และ 254934 รวมทั้งสิ้น 4 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (“ที่ดินที่เช่า”)</p> <p>(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ (1) (“อาคารที่เช่า”)</p> <p>ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (1) และข้อ (2) รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”</p>	
ระยะเวลา	<ul style="list-style-type: none"> วันที่ 7 สิงหาคม 2557 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยผู้เช่ามีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่ 	
ค่าเช่า	ช่วงเวลา	อัตราค่าเช่า
	วันที่ 7 สิงหาคม 2557 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2570	1,113,240 บาทต่อปี
	วันที่ 7 สิงหาคม 2570 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571	542,895 บาท
การชำระเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไป งวดสุดท้ายซึ่งครบกำหนดสัญญาในวันที่ 31 มกราคม 2571 ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571 	
เงื่อนไขอื่น ๆ	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำค่าเช่าในอัตรา 556,620 บาทต่อปี 	

	<ul style="list-style-type: none"> ตั้งแต่ปีที่ 6 นับจากเริ่มระยะเวลาการเช่าจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรักษาระดับอัตราการครอบครองพื้นที่คลังเอกสารเฉลี่ยมิให้ต่ำกว่าร้อยละ 85 ในแต่ละรอบปี ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทดสอบทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซม ทดสอบดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (property all risks insurance) ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (public liability insurance) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (business interruption insurance) ให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของผู้ให้เช่าที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด โดยผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกันภัย ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุงตกแต่ง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการขยายออกไป (หากมี)
--	--

1.2 สัญญาเช่างานระบบสารสนเทศและอุปกรณ์

<p>คู่สัญญา</p>	<p>ผู้ให้เช่า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย (แก้ไขจาก “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ” เป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย” ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่างานระบบสารสนเทศและอุปกรณ์ ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2560)</p> <p>ผู้เช่า : บริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)</p>
<p>วันที่ทำสัญญา</p>	<p>วันที่ 7 สิงหาคม 2557</p>
<p>วัตถุประสงค์</p>	<p>ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังสินค้า และคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>ระบบสารสนเทศและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่บนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 (“ทรัพย์สินที่เช่า”)</p>
<p>ระยะเวลา</p>	<ul style="list-style-type: none"> วันที่ 7 สิงหาคม 2557 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าและหลักประกันการเช่าสำหรับระยะเวลาการ

	เช่าที่ต่อออกไป โดยผู้ให้เช่ามีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่	
ค่าเช่า	ช่วงเวลา	อัตราค่าเช่า
	วันที่ 7 สิงหาคม 2557 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2560	61,886,760 บาทต่อปี
	วันที่ 7 สิงหาคม 2560 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2563	63,886,760 บาทต่อปี
	วันที่ 7 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2566	65,886,760 บาทต่อปี
	วันที่ 7 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2569	67,886,760 บาทต่อปี
	วันที่ 7 สิงหาคม 2569 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2570	69,886,760 บาทต่อปี
	วันที่ 7 สิงหาคม 2570 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571	34,081,762 บาท
การชำระเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไป งวดสุดท้ายซึ่งครบกำหนดสัญญาในวันที่ 31 มกราคม 2571 ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571 	
เงื่อนไขอื่น ๆ	<ul style="list-style-type: none"> เช่าตกลงวางเงินมัดจำค่าเช่าในอัตราดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> วันที่ 7 สิงหาคม 2557 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2560 : 30,943,380 บาทต่อปี วันที่ 7 สิงหาคม 2560 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2563 : 31,943,380 บาทต่อปี วันที่ 7 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2566 : 32,943,380 บาทต่อปี วันที่ 7 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2569 : 33,943,380 บาทต่อปี วันที่ 7 สิงหาคม 2569 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2570 : 34,943,380 บาทต่อปี วันที่ 7 สิงหาคม 2570 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 : 34,943,380 บาทต่อปี ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าเช่นเดียวกันสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 (เว้นแต่ระบุไว้เฉพาะเจาะจงในสัญญาฉบับนี้) ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีทรัพย์สิน ภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดถึงภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลบังคับใช้ 	

2. สัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่าง SSTPF และ SST

2.1 สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับแก้ไข (ฉบับที่ 1) ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555)

คู่สัญญา	ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ผู้เช่า : บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 3 พฤษภาคม 2554
วัตถุประสงค์	ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร
ทรัพย์สินที่เช่า	(1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177 17185 และ 17189 รวมทั้งสิ้น 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา ตั้งอยู่ที่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (2) อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ (1) (“อาคารที่เช่า”) ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (1) และข้อ (2) รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”
ระยะเวลา	• วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 • ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยผู้เช่ามีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาออกไปหรือไม่
ค่าเช่า	1,840,800 บาทต่อปี
การชำระเงิน	• ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม • ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไป • งวดสุดท้ายซึ่งครบกำหนดสัญญาในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564
เงื่อนไขอื่น ๆ	• คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงอาคารคลังสินค้าที่เช่า โดยบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อย และเหมาะสมกับการใช้งาน ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง • ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (property all risks insurance) ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน • ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่อง

	ด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลบังคับใช้
--	--

2.2 ร่างสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับต่ออายุครั้งที่ 1

คู่สัญญา	ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ผู้เช่า : บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)
ผลบังคับใช้ของสัญญา	ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย มีผลใช้บังคับ และในกรณีที่สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระสินดังกล่าวสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทยให้แก่ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทยตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าว ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไปพร้อมกัน โดยไม่กระทบกระเทือนถึงผลของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555
วันที่ระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่าใหม่มีผลบังคับใช้	วันที่มีผลเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทยให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย
ระยะเวลา	ขยายระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินโดยสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571
ค่าเช่า	1,840,800 บาทต่อปี
การชำระเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไป งวดสุดท้ายซึ่งครบกำหนดสัญญาในวันที่ 31 มกราคม 2571 ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571

2.3 สัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

คู่สัญญา	ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ผู้เช่า : บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 27 ธันวาคม 2555
วัตถุประสงค์	ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจจัดตั้งเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

<p>ทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารสิ่งปลูกสร้างในวันจดทะเบียนการเช่า รวมทั้งส่วนควบที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการดำเนินกิจการอาคารคลังเก็บเอกสาร (“ทรัพย์สินที่เช่า”)</p>											
<p>ระยะเวลา</p>	<ul style="list-style-type: none"> • วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 • ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยผู้ให้เช่ามีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่ 											
<p>ค่าเช่า</p>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">ช่วงเวลา</th> <th style="width: 50%;">อัตราค่าเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2555</td> <td>48,159,200 บาทต่อปี</td> </tr> <tr> <td>วันที่ 3 พฤษภาคม 2555 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2557</td> <td>49,659,200 บาทต่อปี</td> </tr> <tr> <td>วันที่ 3 พฤษภาคม 2557 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2559</td> <td>51,159,200 บาทต่อปี</td> </tr> <tr> <td>วันที่ 3 พฤษภาคม 2559 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2564</td> <td>45,159,200 บาทต่อปี</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">บวกค่าเช่าแปรผัน</p>	ช่วงเวลา	อัตราค่าเช่า	วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2555	48,159,200 บาทต่อปี	วันที่ 3 พฤษภาคม 2555 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2557	49,659,200 บาทต่อปี	วันที่ 3 พฤษภาคม 2557 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2559	51,159,200 บาทต่อปี	วันที่ 3 พฤษภาคม 2559 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2564	45,159,200 บาทต่อปี	<p>ค่าเช่าแปรผันให้คำนวณจาก $[ก \times (ข - ค - ง)]$ โดยที่</p> <p>ก หมายถึง ร้อยละ 50</p> <p>ข หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่า ในช่วงปีนั้นๆ ภายใต้สัญญานี้ รวมกับรายได้จากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554</p> <p>ค หมายถึง ค่าใช้จ่ายการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่า ในช่วงปีนั้นๆ ภายใต้สัญญานี้ รวมกับค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 และให้หมายความรวมถึงค่าเสื่อมราคา หรือค่าใช้จ่ายตัดจ่ายซึ่งเกิดขึ้นจากทรัพย์สินส่วนกลางที่จำเป็นต้องใช้ในการดำเนินงาน เช่น อาคารสำนักงาน รถยนต์ที่ใช้เพื่อประโยชน์ของการดำเนินงาน ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่พัฒนาเพื่อใช้ในการบริหารงาน อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ เครื่องติดบาร์โค้ด เป็นต้น</p> <p>ง หมายถึง ค่าเช่าคงที่ในช่วงปีนั้นๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ รวมกับค่าเช่าคงที่ในช่วงปีนั้นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554</p>
ช่วงเวลา	อัตราค่าเช่า											
วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2555	48,159,200 บาทต่อปี											
วันที่ 3 พฤษภาคม 2555 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2557	49,659,200 บาทต่อปี											
วันที่ 3 พฤษภาคม 2557 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2559	51,159,200 บาทต่อปี											
วันที่ 3 พฤษภาคม 2559 ถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2564	45,159,200 บาทต่อปี											
<p>การชำระเงิน</p>	<p>สำหรับค่าเช่าคงที่ มีกำหนดชำระเงินดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม • ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไป • งวดสุดท้ายซึ่งครบกำหนดสัญญาในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 <p>สำหรับค่าเช่าแปรผัน ให้ชำระเป็นรายปี ภายใน 60 วันนับจากสิ้นรอบปีบัญชี</p>											

เงื่อนไขอื่น ๆ	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าเช่นเดียวกันสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (เว้นแต่ระบุไว้เฉพาะเจาะจงในสัญญาฉบับนี้) ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีทรัพย์สิน ภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดถึงภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลบังคับใช้
----------------	--

2.4 ร่างสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมและต่ออายุครั้งที่ 1

คู่สัญญา	ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ผู้เช่า : บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)	
ผลใช้บังคับของสัญญา	ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย มีผลใช้บังคับ และในกรณีที่สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระสินดังกล่าวสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทยให้แก่ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทยตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าว ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไปพร้อมกัน โดยไม่กระทบกระเทือนถึงผลของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555	
วันที่ระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่าใหม่มีผลบังคับใช้	วันที่มีผลเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทยให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย	
ระยะเวลา	ขยายระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินโดยสิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571	
ค่าเช่า	ช่วงเวลา	อัตราค่าเช่า
	วันโอนทรัพย์สินและภาระ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	47,659,200 บาทต่อปี
	วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568	48,659,200 บาทต่อปี
	วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571	49,659,200 บาทต่อปี
การชำระเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไป งวดสุดท้ายซึ่งครบกำหนดสัญญาในวันที่ 31 มกราคม 2571 ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571 	

3. สัญญาเงินกู้

3.1 สัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง

คู่สัญญา	ผู้ให้กู้ : ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ผู้กู้ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
วันที่ทำสัญญา	วันที่ 15 ธันวาคม 2560
วงเงิน	ไม่เกิน 240,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	<ul style="list-style-type: none"> ตั้งแต่วันที่ผู้กู้เบิกเงินกู้ตามสัญญานี้จนถึงวันที่ครบกำหนด 5 ปี นับแต่วันที่ผู้กู้เบิกเงินกู้ตามสัญญานี้ : อัตราคงที่ต่อปี ตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนด 5 ปี นับแต่วันที่ผู้กู้เบิกเงินกู้ตามสัญญานี้ : MLR ลบร้อยละคงที่ต่อปี
ระยะเวลา	10 ปีนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ตามสัญญา หรือวันที่ 16 สิงหาคม 2570 (แล้วแต่วันใดจะถึงกำหนดก่อน)
การชำระ	<ul style="list-style-type: none"> ชำระเงินต้นรายหกเดือน โดยมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 4 ปี ชำระดอกเบี้ยรายหกเดือน
หลักทรัพย์ค้ำประกัน	<ul style="list-style-type: none"> จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังเอกสาร รวมทั้งหมด 4 แปลง การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม จดทะเบียนเครื่องจักรเป็นหลักประกันทางธุรกิจ จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจ
เงื่อนไขทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> อัตราส่วน Interest Bearing Debt to Equity ไม่เกิน 1.00 อัตราส่วน Interest Bearing Debt to EBITDA ไม่เกิน 5.50 อัตราส่วน DSCR ไม่ต่ำกว่า 1.00

3.2 ร่างสัญญาเงินกู้ส่วนเพิ่มกับ SST

คู่สัญญา	ผู้ให้กู้ : SST ผู้กู้ : SSTRT
วงเงิน	ไม่เกิน 30,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 6.025 ต่อปี
ระยะเวลา	ไม่เกิน 5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้
การชำระ	ชำระเงินต้นรายสิบสองเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 1: ร้อยละ 0.00 ของเงินกู้ที่เบิก ปีที่ 2: ร้อยละ 27.85 ของเงินกู้ที่เบิก ปีที่ 3: ร้อยละ 27.85 ของเงินกู้ที่เบิก ปีที่ 4: ร้อยละ 27.85 ของเงินกู้ที่เบิก ปีที่ 5: ร้อยละ 16.45 ของเงินกู้ที่เบิก

4. สัญญาอื่น ๆ

4.1 ร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

<p>คู่สัญญา</p>	<p>ผู้โอน : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“กองทุนรวม”) ผู้รับโอน : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“กองทรัสต์”)</p>
<p>การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม</p>	<p>เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอื่น กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> เงินสดทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ เว้นแต่ (1) เงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้ (เฉพาะหนี้ที่ไม่ได้โอนให้แก่กองทรัสต์ ได้แก่ หนี้สินของกองทุนรวมที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และกองทุนรวมยังไม่ได้ชำระ หรือหนี้สินที่กองทุนรวมมีแผนที่จะชำระก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ) (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงิน ซึ่งรวมถึงเงินปันผลที่กองทุนรวมประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ และมีกำหนดจ่ายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระ หรือมีกำหนดจ่ายก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มารับเงินนั้นหรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคาร เพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่กองทุนรวมสั่งจ่ายเงินปันผล และ (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม ที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ของกองทุนรวม ซึ่งประกอบด้วย (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177 17189 และ 17185 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (2) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังเก็บเอกสารจำนวน 9 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 115 และเลขที่ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ และ (3) กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ ส่วนควบซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการดำเนินการของกองทุนรวมในโครงการทรัพย์สินไทย สิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของกองทุนรวมในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา เว้นแต่หนี้สินของกองทุนรวมที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ และกองทุนรวมยังไม่ได้ชำระ หรือหนี้สินที่กองทุนรวมมีแผนที่จะชำระก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ
<p>การออกหน่วยทรัสต์เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม</p>	<p>เพื่อเป็นการตอบแทนกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญานี้ กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวม จำนวน 74,250,000 หน่วย</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<p>ให้สัญญานับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขบังคับก่อนต่างๆ ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติให้กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ.

	<p>49/2555 และประกาศ ทจ. 34/2559 โดยมีกองทรัสต์รองรับการแปลงสภาพ และอนุมัติเรื่องอื่นใดที่จำเป็นต่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้กองทรัสต์รองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศ ทจ. 34/2559 และอนุมัติเรื่องอื่นใดที่จำเป็นต่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้กองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แก่กองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
--	--

4.2 ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์ศรีไทย

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“กองทรัสต์”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“กองทุนรวม”) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”)
การโอนสิทธิและหน้าที่	<ul style="list-style-type: none"> กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดของกองทุนรวมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง กองทุนรวม กับ SST ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (“สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์ศรีไทย”) และตกลงให้กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์ศรีไทยแทนกองทุนรวม SST ตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์ศรีไทย และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์ศรีไทยแทนกองทุนรวม กองทรัสต์และ SST ตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และ SST เป็นไปตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์ศรีไทยและสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า มูลหนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์ศรีไทย ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป โดยสิทธิและความรับผิดชอบใดๆ ที่ SST มีต่อกองทุนรวมภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์ศรีไทย ที่เกิดขึ้นก่อนและยังมีอยู่ในวันโอนทรัพย์สินและภาระและที่จะเกิดขึ้นในภายหลังให้เป็นสิทธิและความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์แทน กองทุนรวมและ SST ตกลงปลดเปลื้องอีกฝ่ายจากหน้าที่ ความรับผิดชอบ และหนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์ศรีไทย นับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระและกองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาดังกล่าวแทนกองทุนรวม
เงื่อนไขบังคับก่อนและการสิ้นสุดของสัญญา	<p>ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทยมีผลใช้บังคับ และในกรณีที่สัญญาโอนทรัพย์สินและ</p>

	ภาระดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่มีการโอนทรัพย์สินและภาระตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าว ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไปพร้อมกัน
--	---

4.3 ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“กองทรัสต์”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“กองทุนรวม”) บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”)
การโอนสิทธิและหน้าที่	<ul style="list-style-type: none"> กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดของกองทุนรวมตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอม ระหว่างกองทุนรวม กับ SST ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (“สัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย”) และตกลงให้กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทยแทนกองทุนรวม SST ตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทยแทนกองทุนรวม กองทรัสต์และ SST ตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และ SST เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทยและสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า มูลหนี้ตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป โดยสิทธิและความรับผิดชอบใดๆ ที่ SST มีต่อกองทุนรวมภายใต้สัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย ที่เกิดขึ้นก่อนและยังมีอยู่ในวันโอนทรัพย์สินและภาระและที่จะเกิดขึ้นในภายหลังให้เป็นสิทธิและความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์แทน กองทุนรวมและ SST ตกลงปลดปล่อยอีกฝ่ายจากหน้าที่ความรับผิดชอบ และหนี้ตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมโครงการทรัพย์สินไทย นับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระและกองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาดังกล่าวแทนกองทุนรวม
เงื่อนไขบังคับก่อนและการสิ้นสุดของสัญญา	ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทยมีผลใช้บังคับ และในกรณีที่สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่มีการโอนทรัพย์สินและภาระตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าว ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไปพร้อมกัน

4.4 ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินไทย

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“กองทรัสต์”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“กองทุนรวม”) บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”)
----------	---

<p>การโอนสิทธิและหน้าที่</p>	<ul style="list-style-type: none"> • กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดของกองทุนรวมตาม (1) สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่าง กองทุนรวม กับ SST ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (2) สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับแก้ไข (ฉบับที่ 1) ระหว่าง กองทุนรวม กับ SST ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 และ (3) สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับต่ออายุครั้งที่ 1 ซึ่งจะได้เข้าทำระหว่าง กองทุนรวม กับ SST (“สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินไทย”) และตกลงให้กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินไทยแทนกองทุนรวม • SST ตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินไทย และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินไทยแทนกองทุนรวม • กองทรัสต์และ SST ตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และ SST เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินไทยและสัญญาฉบับนี้ • คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า มูลหนี้ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินไทยยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป โดยสิทธิและความรับผิดชอบใดๆ ที่ SST มีต่อกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินไทยที่เกิดขึ้นก่อนและยังมีอยู่ในวันโอนทรัพย์สินและภาระและที่จะเกิดขึ้นในภายหลังให้เป็นสิทธิและความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์แทน กองทุนรวมและ SST ตกลงปลดเปลื้องอีกฝ่ายจากหน้าที่ ความรับผิดชอบ และหนี้ตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์สินไทย นับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระและกองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาดังกล่าวแทนกองทุนรวม
<p>เงื่อนไขบังคับก่อนและการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทยมีผลใช้บังคับ และในกรณีที่สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่มีการโอนทรัพย์สินและภาระตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าว ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไปพร้อมกัน</p>

4.5 ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัพย์สินไทย

<p>คู่สัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“กองทรัสต์”) 2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (“กองทุนรวม”) 3. บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”)
<p>การโอนสิทธิและหน้าที่</p>	<ul style="list-style-type: none"> • กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดของกองทุนรวมตาม (1) สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ระหว่าง กองทุนรวม กับ SST ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 และ (2) สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมและต่ออายุครั้งที่ 1

	<p>ซึ่งจะได้เข้าทำระหว่าง กองทุนรวม กับ SST (“สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัพย์สินไทย”) และตกลงให้กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัพย์สินไทยแทนกองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> • SST ตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัพย์สินไทย และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัพย์สินไทยแทนกองทุนรวม • กองทรัสต์และ SST ตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และ SST เป็นไปตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัพย์สินไทยและสัญญานับนี้ • คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า มูลหนี้ตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัพย์สินไทยยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป โดยสิทธิและความรับผิดชอบใดๆ ที่ SST มีต่อกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัพย์สินไทย ที่เกิดขึ้นก่อนและยังมีอยู่ในวันโอนทรัพย์สินและภาระและที่จะเกิดขึ้นในภายหลังให้เป็นสิทธิและความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์แทน กองทุนรวมและ SST ตกลงปลดเปลื้องอีกฝ่ายจากหน้าที่ ความรับผิดชอบ และหนี้ตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์โครงการทรัพย์สินไทย นับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระและกองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาดังกล่าวแทนกองทุนรวม
<p>เงื่อนไขบังคับก่อนและการสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>ให้สัญญานับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทยมีผลใช้บังคับ และในกรณีที่สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่มีการโอนทรัพย์สินและภาระตามสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าว ให้สัญญานับนี้สิ้นสุดลงไปพร้อมกัน</p>

เอกสารแนบ 2 : สรุปข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อกองทรัสต์	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (Subsritthai Real Estate Investment Trust)
ชื่อย่อ	: SSTRT
วันจดทะเบียนกองทรัสต์	: 26 ธันวาคม 2560
ทุนจดทะเบียน	: 609,219,000 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 609,219,000 บาท
อายุกองทรัสต์	: ไม่มีกำหนดอายุโครงการ
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

2. ประวัติความเป็นมา

SSTRT จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 จากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ (SSTSS) และเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้ทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระกับกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมจะโอนทรัพย์สินนี้สิน และภาระของกองทุนรวมที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวม จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์จำนวน 82,000,000 หน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสดจำนวนเงิน 2.68 บาทต่อหน่วยลงทุน คิดเป็นเงิน 219.76 ล้านบาท เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 และกองทุนรวมได้ดำเนินการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ได้รับจากการแลกเปลี่ยนนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้ว เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ในโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ ประกอบไปด้วยที่ดินขนาด 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
2. กรรมสิทธิ์ในระบบ สาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ

กองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวมไปจัดหาประโยชน์ โดยการรับโอนสิทธิการให้เช่าเหมาแก่ SST มีระยะเวลาการเช่าประมาณ 10 ปี 1 เดือน (นับแต่วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม) โดยโดยคิดค่าเช่าจำนวน 63 ล้านบาทต่อปี และปรับเพิ่มขึ้น 2 ล้านบาท ทุกๆ 3 ปี โดยมีกำหนดครบระยะเวลาเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2571

3. วัตถุประสงค์และโครงสร้างการจัดการของ SSTRT

กองทรัสต์ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และหรือเช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงพัฒนา

ศักยภาพ พัฒนาและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

4. ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	: บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	: เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	: 10,000,000.00 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 10,000,000.00 บาท
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)

5. คณะกรรมการบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2562 SSTRM มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 3 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1. นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	ประธานกรรมการ
2. นายปิลัญชัย ประดับพงษ์	กรรมการ
3. นางสาวรงค์ จันทรสถาวร	กรรมการอิสระ

6. ทรัสต์

ชื่อ	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด
ที่อยู่	: เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนน พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	: 105,000,000 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 105,000,000 บาท
หน้าที่และความรับผิดชอบ	: ตามที่ระบุในโครงการจัดการกองทรัสต์ SSTRT

7. นโยบายการลงทุนและสินทรัพย์

SSTRT ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังเอกสารซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมถึงระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการ ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการลงทุนของ SSTRT	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร จำนวน 5 อาคาร และระบบสาธารณูปโภค งานระบบส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการ
ที่ดินที่ SSTRT ลงทุน	กรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 17188 17186 17184 และ 254934 รวมทั้งสิ้น 4 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา โดยมีรายละเอียด ดังนี้ - ที่ดินโฉนดเลขที่ 17188 เนื้อที่ 3 ไร่ 14 ตารางวา

รายการ	รายละเอียด
อาคารที่ SSTSS ลงทุน	- ที่ดินโฉนดเลขที่ 17186 เนื้อที่ 2 งาน 96 ตารางวา
	- ที่ดินโฉนดเลขที่ 17184 เนื้อที่ 3 งาน 70 ตารางวา
	- ที่ดินโฉนดเลขที่ 254934 เนื้อที่ 1 ไร่ 72.4 ตารางวา
	กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบของโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์เจ ได้แก่
	- คลังเอกสารหมายเลขที่ 31 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร
	- คลังเอกสารหมายเลขที่ 47 พื้นที่รวม 2,894 ตารางเมตร
	- คลังเอกสารหมายเลขที่ 48 พื้นที่รวม 1,894 ตารางเมตร
	- คลังเอกสารหมายเลขที่ 49 พื้นที่รวม 1,169 ตารางเมตร
	- คลังเอกสารหมายเลขที่ 52 พื้นที่รวม 1,445 ตารางเมตร
	- สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 31 47 48 49 และ 52

8. โครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 8 มีนาคม 2562 SSTRT มีรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ดังนี้

ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน)	12,300,000	15.00
2. บริษัท กิจกมลสุโกศล จำกัด	1,787,400	2.18
3. นางกมล ปัจฉิมสวัสดิ์	1,500,000	1.83
4. นางปัทมา เลี้ยวษ์	1,010,000	1.23
5. นางสาวนุชาดา ศรีสิทธิพจน์	1,000,000	1.22
6. นางสาวปณตพร ศรีสิทธิพจน์	1,000,000	1.22
7. นางวิไลวรรณ ฉัตรอมรวงศ์	857,500	1.05
8. นายจิรศักดิ์ เลี้ยวษ์	794,000	0.97
9. นายเกรียงชัย ประสงค์สุกาญจน์	785,000	0.96
10. นางนุต ศรีสิทธิพจน์	670,000	0.82
11. นายจรัส อัครนิเวศน์	630,000	0.77
12. นางกิตตินันท์ เอื้อวัฒนะสกุล	628,800	0.77

ที่มา : www.set.or.th

9. งบการเงิน

9.1 งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		30 มิถุนายน 2562	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	822,007	90.19	823,007	90.20	821,000	90.13
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	0.00	9,139	1.00	9,205	1.01

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินฝากธนาคาร	12,009	1.32	1,285	0.14	3,005	0.33
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	-	0.00	32,561	3.57	32,622	3.58
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	29,206	3.20	35,485	3.89	36,251	3.98
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	1	0.00	113	0.01	267	0.03
ลูกหนี้อื่น	32,651	3.58	151	0.02	-	0.00
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	15,001	1.65	9,625	1.05	7,202	0.79
สินทรัพย์อื่น	576	0.06	1,049	0.11	1,377	0.15
รวมสินทรัพย์	911,451	100.00	912,415	100.0	910,929	100.00
หนี้สิน						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,713	0.52	8,909	0.98	8,669	0.95
เงินมัดจำการให้เช่า	32,500	3.57	32,500	3.56	32,500	3.57
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	237,610	26.07	237,892	26.07	238,040	26.13
หนี้สินอื่น	4,035	0.44	174	0.02	393	0.04
รวมหนี้สิน	278,858	30.59	279,475	30.63	279,602	30.69
สินทรัพย์สุทธิ						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	632,593	69.41	609,219	66.77	609,219	66.88
กำไรสะสม	1,135	0.12	23,721	2.60	22,108	2.43
สินทรัพย์สุทธิ	632,593	69.41	632,940	69.37	631,327	69.31
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	7.71		7.72		7.70	

9.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2560		30 มิถุนายน 2561		30 มิถุนายน 2562	
	(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)		(สอบทาน)	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้ค่าเช่า	2,409	99.66	33,534	99.96	33,534	99.92
รายได้ดอกเบี้ย	2	0.09	14	0.04	26	0.08
รายได้อื่น	6	0.25	-	-	-	-
รวมรายได้	2,417	100.00	33,548	100.00	33,560	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	(135)	(5.58)	(1,861)	(5.55)	(1,802)	(5.37)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	(147)	(6.10)	(2,053)	(6.12)	(1,983)	(5.91)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(13)	(0.54)	(136)	(0.41)	(130)	(0.39)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	(100)	(4.14)	(161)	(0.48)	(166)	(0.49)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(208)	(8.61)	(336)	(1.00)	(265)	(0.79)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	-	(2,507)	(7.47)	(2,423)	(7.22)
ต้นทุนทางการเงิน	(678)	(28.06)	(4,934)	(14.71)	(4,939)	(14.72)
รวมค่าใช้จ่าย	(1,281)	(53.02)	(11,988)	(35.73)	(11,708)	(34.89)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,135	46.98	21,560	64.27	21,852	65.11
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้น	-	-	1,061	3.16	(1,941)	(5.78)
และยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน						
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,135	46.98	22,621	67.43	19,911	59.33

10. ภาวะอุตสาหกรรม

ธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารจัดเป็นธุรกิจในหมวดขนส่งและโลจิสติกส์ (Logistics) ซึ่งเป็นธุรกิจด้านบริการที่ครอบคลุมในด้านบริการรับฝากเอกสาร การจัดหาและบรรจุกล่องเอกสาร บริการรับ-ส่งเอกสารระหว่างวัน บริการสืบค้น และตรวจสอบเอกสาร รวมไปถึงบริการทำลายเอกสาร

ปัจจุบันธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารนั้นยังมีความต้องการเป็นอย่างมากสำหรับบริษัทต่างๆในประเทศไทย โดยด้วยข้อบังคับทางกฎหมายกำหนดที่ทำให้บริษัทต่างๆมีความจำเป็นต้องเก็บเอกสารไว้เพื่อตรวจสอบหรืออ้างอิงตามที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยเฉพาะสถาบันทางการเงินซึ่งกำหนดให้มีการจัดเก็บเอกสารบางประเภทในรูปแบบต้นฉบับกระดาษ อาทิ เอกสารทางบัญชี เอกสารทางการเงิน เอกสารนิติกรรมต่างๆ ตลอดจนเอกสารอื่นๆ ที่มีความสำคัญทางกฎหมายและภาษีอากรเพื่อเป็นประโยชน์ต่อการตรวจสอบ กำกับดูแล และสืบค้นตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนั้น ระยะเวลาการเก็บรักษาเอกสารเหล่านี้ต้องมีระยะเวลาอย่างน้อย 5-10 ปี หรือเป็นไปตามนโยบายของแต่ละบริษัทก่อนที่จะถึงช่วงที่กำหนดทำลายเอกสาร

ถึงแม้ว่าบริษัทบางแห่งมีการเก็บเอกสารในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ.2544 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551 อนุญาตให้ข้อมูลที่ได้เก็บรักษาในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ให้ถือว่าได้มีการนำเสนอหรือเก็บรักษาเป็นเอกสารต้นฉบับตามกฎหมายแล้ว แต่ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน ก็ยังไม่เห็นถึงผลกระทบต่อธุรกิจคลังเอกสาร เนื่องจากบริษัทส่วนใหญ่ยังคงให้ความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับในรูปแบบกระดาษ เพราะสามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้โดยมิต้องผ่านกระบวนการตรวจสอบที่ซับซ้อนเพื่อรับรองความสมบูรณ์ของเอกสารตั้งเช่นเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ (ภายใต้ประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดทำหรือแปลงเอกสารและข้อความให้อยู่ในรูปแบบของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2553) เพื่อลดความเสี่ยงที่เอกสารอิเล็กทรอนิกส์นั้นอาจไม่สามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการพิสูจน์องค์ประกอบสำคัญในเอกสาร เช่น ลายเซ็น และตราประทับ และอาจถูกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้โดยง่ายหากมีการรักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอ รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีในอนาคตทำให้เอกสารที่จัดเก็บเหล่านั้นอาจนำไปเรียกใช้อีกครั้งได้ยากขึ้น

ธุรกิจคลังเอกสารนั้นมีแนวโน้มเติบโตตามการพัฒนาของเศรษฐกิจ และการขยายตัวของอุปสงค์ในการใช้บริการคลังเอกสารอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง เนื่องด้วยผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่าคลังเอกสารอย่างสม่ำเสมอตลอดระยะเวลาสัญญา ถึงแม้ว่าผู้เช่าจะมีการนำเอกสารออกจากคลังเอกสารที่ฝากไว้เพื่อนำไปใช้ปฏิบัติงาน กอปรกับสัญญาเช่าคลังเอกสารส่วนใหญ่มักมีอายุเฉลี่ยประมาณ 1-3 ปี และผู้เช่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มการเปลี่ยนคลังเอกสารค่อนข้างต่ำ โดยเฉลี่ยประมาณ 10 ปีขึ้นไป ทำให้ธุรกิจคลังเอกสารสามารถรักษาระดับการสร้างรายได้จากเอกสารเดิมที่ต้องจัดเก็บไว้อย่างน้อย 5-10 ปี และสามารถเพิ่มรายได้หากลูกค้าเดิมต้องการเก็บเอกสารเพิ่มเติมที่เกิดขึ้นจากธุรกรรมใหม่ ทั้งยังมีโอกาสได้รับรายได้เพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหม่อีกด้วย และด้วยความจำเป็นในการจัดเก็บเอกสารไว้เพื่อนำไปใช้ทางธุรกิจและทางกฎหมาย และจากภาระค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในการจัดเก็บเอกสารที่เพิ่มขึ้น ตลอดจนจากพัฒนาการของระบบคลังเอกสารที่มีความทันสมัยและปลอดภัยยิ่งขึ้น ลดความเสี่ยงด้านเอกสารเสียหายและสูญหายเมื่อเทียบกับการเก็บเอกสารไว้ที่บริษัทเอง ส่งผลให้บริษัทต่างๆ ยังเลือกใช้ใช้บริการคลังเอกสารอย่างต่อเนื่อง แม้การพัฒนาเทคโนโลยีจะทำให้ต้นทุนในการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์มีราคาถูกลง และเป็นการอำนวยความสะดวกในการจัดเก็บและสืบค้นเอกสาร บริษัทต่างๆ ยังคงเล็งเห็นความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับในรูปแบบกระดาษ เนื่องจากสอดคล้องต่อกฎเกณฑ์ภายในของบริษัท และสร้างความเชื่อมั่นได้มากกว่าเมื่อนำไปใช้ทางกฎหมายเมื่อเทียบกับเอกสารรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ ดังนั้นการลดลงของความต้องการใช้บริการคลังเอกสารอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีจึงเป็นแนวโน้มที่ยังไม่เกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้

อุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสารนั้น มีความสอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจระดับมหภาค และมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากปริมาณธุรกรรมและเอกสารที่เพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากการเติบโตของธุรกิจ ผลบังคับของกฎเกณฑ์ภายในบริษัท ข้อได้เปรียบทั้งทางด้านต้นทุนการจัดเก็บ ความปลอดภัยต่อการเสียหาย และสูญหาย และความต้องการของบริษัทในการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบกระดาษ ในขณะที่ฝั่งอุปทาน ไม่พบผู้เล่นรายใหม่มากนักจากข้อจำกัดในด้านของต้นทุนที่ดินที่จะนำมาประกอบธุรกิจคลังเอกสาร นับเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการเดิมในธุรกิจการให้บริการคลังเอกสาร

เอกสารแนบ 3 : สรุปข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อกองทุน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (Subsrithai Property Fund)
ชื่อย่อ	: SSTPF
วันจดทะเบียนกองทุน	: 25 พฤษภาคม 2554
ทุนจดทะเบียน	: 660,825,000 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 660,825,000 บาท
อายุกองทุน	: ไม่มีกำหนดอายุโครงการ
บริษัทจัดการกองทุน	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	: ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ จำกัด สาขากรุงเทพ

2. ประวัติความเป็นมา

SSTPF ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2554 โดยไม่มีกำหนดอายุโครงการ ทั้งนี้ SSTPF มีเงินทุนจดทะเบียนและได้รับเงินลงทุนจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วทั้งจำนวน คิดเป็น 660,825,000 บาท โดยสินทรัพย์ที่ SSTPF ลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินขนาด 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร ตั้งอยู่เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
2. กรรมสิทธิ์ในระบบ สารธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร

กองทุนได้จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินด้วยการให้ SST เข้าเช่าเป็นระยะเวลา 10 ปี โดยคิดค่าเช่าจำนวน 50 ล้านบาทต่อปี ในปีที่ 1 ค่าเช่าจำนวน 51.5 ล้านบาทต่อปี ในปีที่ 2-3 ค่าเช่าจำนวน 53 ล้านบาทต่อปี ในปีที่ 4-5 และสำหรับปีที่ 6-10 สิ้นสุดวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 รายได้ค่าเช่าต่อปีของกองทุนรวมที่จะได้รับจากผู้เช่าจะถูกกำหนดโดยสูตรดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่ (47 ล้านบาทต่อปี) + ค่าเช่าแปรผัน (กำไรขั้นต้นของผู้เช่า – ค่าเช่าคงที่) x 50% โดย กำไรขั้นต้นของผู้เช่า = รายได้จากกิจการให้เช่าคลังเก็บเอกสาร – ค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ถ้ากำไรขั้นต้นน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ กองทุนรวมจะไม่ได้รับค่าเช่าแปรผัน

3. วัตถุประสงค์และโครงสร้างการจัดการของ SSTPF

กองทุนได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ และเน้นการลงทุนระยะยาวในโครงการที่สร้างผลตอบแทนต่อเนื่อง โดยการซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามกำหนดกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

4. ผู้จัดการกองทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ทุนจดทะเบียน : 600,000,000 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว : 600,000,000 บาท
หน้าที่และความรับผิดชอบ : ดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ กฎหมายหลักทรัพย์ กำหนด

5. คณะกรรมการบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 7 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	คุณเปโตร เอสเตอบัน บอร์ดดา	ประธานกรรมการ
2.	คุณอเลซานโดร เอลเรียส เอทีกกอริ โรดรีเกซ	กรรมการ
3.	คุณเอฟเฟนดี ซาฮูล ฮามิด	กรรมการ
4.	คุณอดิศร เสริมชัยวงศ์	กรรมการ
5.	คุณจุมพล สายมาลา	กรรมการ
6.	คุณวิไลพร ลีวเกษมสานต์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
7.	คุณบุญศักดิ์ เจียมปรีชา	กรรมการอิสระ

6. ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคาร ซิตี้แบงก์ เอ็นเอ จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 339 ถนนสุขุมวิท อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10500
ทุนจดทะเบียน : 0 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว : 0 บาท
หน้าที่และความรับผิดชอบ : ตามที่ระบุในโครงการจัดการกองทุนรวม SSTPF

7. นโยบายการลงทุนและสินทรัพย์

SSTPF ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารคลังเอกสารซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมถึงระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการ ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการลงทุนของ SSTPF	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร จำนวน 9 อาคาร และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการ

รายการ	รายละเอียด
ที่ดินที่ SSTPF ลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17189 และ 17185 รวมทั้งสิ้น 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา โดยมีรายละเอียด ดังนี้ - ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177 เนื้อที่ 5 ไร่ 1 งาน 64 ตารางวา - ที่ดินโฉนดเลขที่ 17189 เนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 69 ตารางวา - ที่ดินโฉนดเลขที่ 17185 เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 32 ตารางวา
อาคารที่ SSTPF ลงทุน	กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบของโครงการ ได้แก่ - คลังเอกสารหมายเลขที่ 26 พื้นที่รวม 1,100 ตารางเมตร - คลังเอกสารหมายเลขที่ 27 พื้นที่รวม 1,863 ตารางเมตร - คลังเอกสารหมายเลขที่ 28 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร - คลังเอกสารหมายเลขที่ 29 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร - คลังเอกสารหมายเลขที่ 30 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร - คลังเอกสารหมายเลขที่ 45 พื้นที่รวม 1,557 ตารางเมตร - คลังเอกสารหมายเลขที่ 46 พื้นที่รวม 2,305 ตารางเมตร - คลังเอกสารหมายเลขที่ 50 พื้นที่รวม 1,445 ตารางเมตร - คลังเอกสารหมายเลขที่ 51 พื้นที่รวม 1,445 ตารางเมตร - สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 26-30, 45-46 และ 50-51

8. โครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 4 เมษายน 2562 SSTPF มีรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท ทรีพีซีไทย จำกัด (มหาชน)	22,500,000	33.33
2.	CIMB-PRINCIPAL ASSET MANAGEMENT BERHAD	9,519,500	14.10
3.	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	6,750,000	10.00
4.	นายหลักชัย สุমনัสชัย	1,006,700	1.49
5.	นายปรีชา จันทิวาสัน	821,000	1.22
6.	นายพีชวัชร อรุณอโณทัย	800,000	1.19
7.	นายจีรศักดิ์ เล่าวงษ์	690,000	1.02
8.	นางอารยา เกரியงไกรกุล	500,000	0.74
9.	นางวิไลวรรณ ฉัตรอมรวงศ์	500,000	0.74
10.	นางสาวกระแสรินทร์ เคียงศิริ	500,000	0.74

ที่มา : www.set.or.th

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

9. งบการเงิน

9.1 งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่								
	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		30 มิถุนายน 2562		
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)		
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	
สินทรัพย์									
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	652,120	93.79	628,500	92.64	625,300	92.10	625,300	91.17	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9,941	1.43	17,314	2.55	24,341	3.59	31,690	4.62	
รายได้ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	33,149	4.77	32,567	4.80	29,036	4.28	28,624	4.17	
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	53	0.01	51	0.01	50	0.01	-	0.00	
สินทรัพย์อื่น	4	0.00	6	0.00	243	0.04	235	0.03	
รวมสินทรัพย์	695,267	100.00	678,439	100.00	678,970	100.00	685,849	100.00	
หนี้สิน									
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,909	0.42	2,649	0.39	743	0.11	583	0.09	
หนี้สินอื่น	10	0.00	1,434	0.21	1,606	0.24	1,581	0.23	
รวมหนี้สิน	2,919	0.42	4,083	0.60	2,349	0.35	2,165	0.32	
สินทรัพย์สุทธิ									
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	660,825	95.05	660,825	97.40	660,825	97.33	660,825	96.35	
กำไรสะสม	31,522	4.53	13,531	1.99	15,797	2.33	22,859	3.33	
สินทรัพย์สุทธิ	692,347	99.58	674,356	99.40	676,622	99.65	683,684	99.68	
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.26		9.99		10.02		10.13		

9.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่									
	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		30 มิถุนายน 2561		30 มิถุนายน 2562	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)		(สอบทาน)	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้										
รายได้ค่าเช่า	49,102	99.86	47,000	99.97	47,000	99.97	11,718	99.97	11,718	99.97
รายได้ดอกเบี้ย	67	0.14	12	0.03	16	0.03	3	0.03	4	0.03
รวมรายได้	49,169	100.00	47,012	100.00	47,016	100.00	11,721	100.00	11,722	100.00
ค่าใช้จ่าย										
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	(3,736)	(7.60)	(3,560)	(7.57)	(3,326)	(7.07)	(786)	(6.70)	(849)	(7.24)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	(458)	(0.93)	(864)	(1.84)	(808)	(1.72)	(198)	(1.69)	(204)	(1.74)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	(747)	(1.52)	(712)	(1.51)	(665)	(1.41)	(157)	(1.34)	(170)	(1.45)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	(465)	(0.95)	(612)	(1.30)	(610)	(1.30)	(102)	(0.87)	(153)	(1.31)
หนี้สงสัยจะสูญ	-	0.00	(2,175)	(4.63)	(3,531)	(7.51)	-	0.00	-	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่น	(268)	(0.54)	(217)	(0.46)	(210)	(0.45)	(53)	(0.45)	(345)	(2.95)
รวมค่าใช้จ่าย	(5,674)	(11.54)	(8,139)	(17.31)	(9,150)	(19.46)	(1,296)	(11.06)	(1,720)	(14.67)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	43,495	88.46	38,873	82.69	37,866	80.54	10,425	88.94	10,002	85.33
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้น	(27,080)	(55.08)	(23,620)	(50.24)	(3,200)	(6.81)	-	0.00	-	0.00

รายการ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่									
	31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)		30 มิถุนายน 2561 (สอบทาน)		30 มิถุนายน 2562 (สอบทาน)	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
และยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน										
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	16,415	33.39	15,253	32.44	34,666	73.73	10,425	88.94	10,002	85.33

10. ภาวะอุตสาหกรรม

ธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารจัดเป็นธุรกิจในหมวดขนส่งและโลจิสติกส์ (Logistics) ซึ่งเป็นธุรกิจด้านบริการที่ครอบคลุมในด้านบริการรับฝากเอกสาร การจัดหาและบรรจุกล่องเอกสาร บริการรับ-ส่งเอกสารระหว่างวัน บริการสืบค้น และตรวจสอบเอกสาร รวมไปถึงบริการทำลายเอกสาร

ปัจจุบันธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารนั้นยังมีความต้องการเป็นอย่างมากสำหรับบริษัทต่างๆในประเทศไทย โดยด้วยข้อบังคับทางกฎหมายกำหนดที่ทำให้บริษัทต่างๆมีความจำเป็นต้องเก็บเอกสารไว้เพื่อตรวจสอบหรืออ้างอิงตามที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยเฉพาะสถาบันทางการเงินซึ่งกำหนดให้มีการจัดเก็บเอกสารบางประเภทในรูปแบบต้นฉบับกระดาษ อาทิ เอกสารทางบัญชี เอกสารทางการเงิน เอกสารนิติกรรมต่างๆ ตลอดจนเอกสารอื่นๆ ที่มีความสำคัญทางกฎหมายและภาษีอากรเพื่อเป็นประโยชน์ต่อการตรวจสอบ กำกับดูแล และสืบค้นตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนั้น ระยะเวลาการเก็บรักษาเอกสารเหล่านี้ต้องมีระยะเวลาอย่างน้อย 5-10 ปี หรือเป็นไปตามนโยบายของแต่ละบริษัท ก่อนที่จะถึงช่วงที่กำหนดทำลายเอกสาร

ถึงแม้ว่าบริษัทบางแห่งมีการเก็บเอกสารในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ.2544 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551 อนุญาตให้ข้อมูลที่ได้เก็บรักษาในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ให้ถือว่าได้มีการนำเสนอหรือเก็บรักษาเป็นเอกสารต้นฉบับตามกฎหมายแล้ว แต่ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน ก็ยังไม่เห็นถึงผลกระทบต่อธุรกิจคลังเอกสาร เนื่องจากบริษัทส่วนใหญ่ยังคงให้ความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับในรูปแบบกระดาษ เพราะสามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้โดยมิต้องผ่านกระบวนการตรวจสอบที่ซับซ้อนเพื่อรับรองความสมบูรณ์ของเอกสารดังเช่นเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ (ภายใต้ประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดทำหรือแปลงเอกสารและข้อความให้อยู่ในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2553) เพื่อลดความเสี่ยงที่เอกสารอิเล็กทรอนิกส์นั้นอาจไม่สามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการพิสูจน์องค์ประกอบสำคัญในเอกสาร เช่น ลายเซ็น และตราประทับ และอาจถูกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้โดยง่ายหากมีการรักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอ รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีในอนาคตทำให้เอกสารที่จัดเก็บเหล่านั้นอาจนำไปเรียกใช้อีกครั้งได้ยากขึ้น

ธุรกิจคลังเอกสารนั้นมีแนวโน้มเติบโตตามการพัฒนาของเศรษฐกิจ และการขยายตัวของอุปสงค์ในการใช้บริการคลังเอกสารอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง เนื่องด้วยผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่าคลังเอกสารอย่างสม่ำเสมอตลอดระยะเวลาสัญญา ถึงแม้ว่าผู้เช่าจะมีการนำเอกสารออกจากคลังเอกสารที่ฝากไว้เพื่อนำไปใช้ปฏิบัติงาน กอปรกับสัญญาเช่าคลังเอกสารส่วนใหญ่ก็มีอายุเฉลี่ยประมาณ 1-3 ปี และผู้เช่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มการเปลี่ยนคลังเอกสารค่อนข้างต่ำ โดยเฉลี่ยประมาณ 10 ปีขึ้นไป ทำให้ธุรกิจคลังเอกสารสามารถรักษาระดับการสร้างรายได้จากเอกสารเดิมที่ต้องจัดเก็บไว้อย่างน้อย 5-10 ปี และสามารถเพิ่มรายได้หากลูกค้าเดิมต้องการเก็บเอกสารเพิ่มเติมที่เกิดขึ้นจากธุรกรรมใหม่ ทั้งยังมีโอกาสได้รับรายได้เพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหม่อีกด้วย และด้วยความจำเป็นในการจัดเก็บเอกสารไว้เพื่อนำไปใช้ทางธุรกิจและทางกฎหมาย และจากภาระค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในการจัดเก็บเอกสารที่เพิ่มขึ้น ตลอดจนจากพัฒนาการของระบบคลังเอกสารที่มีความทันสมัยและปลอดภัยยิ่งขึ้น ลดความเสี่ยงด้านเอกสารเสียหายและสูญหายเมื่อเทียบกับการเก็บเอกสารไว้ที่บริษัทเอง ส่งผลให้บริษัทต่างๆ ยังเลือกใช้บริการคลังเอกสารอย่างต่อเนื่อง แม้การพัฒนาเทคโนโลยีจะทำให้ต้นทุน

ในการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์มีราคาถูกลง และเป็นการอำนวยความสะดวกในการจัดเก็บและสืบค้นเอกสาร บริษัทต่างๆ ยังคงเล็งเห็นความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับในรูปแบบกระดาษ เนื่องจากสอดคล้องต่อกฎเกณฑ์ภายในของบริษัท และสร้างความเชื่อมั่นได้มากกว่าเมื่อนำไปใช้ทางกฎหมายเมื่อเทียบกับเอกสารรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ ดังนั้นการลดลงของความต้องการใช้บริการคลังเอกสารอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีจึงเป็นแนวโน้มที่ยังไม่เกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้

อุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสารนั้น มีความสอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจระดับมหภาค และมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากปริมาณธุรกรรมและเอกสารที่เพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากการเติบโตของธุรกิจ ผลบังคับของกฎเกณฑ์ภายในบริษัท ข้อได้เปรียบทั้งทางด้านต้นทุนการจัดเก็บ ความปลอดภัยต่อการเสียหาย และสูญหาย และความต้องการของบริษัทในการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบกระดาษ ในขณะที่ฝั่งอุปทาน ไม่พบผู้เล่นรายใหม่มากนักจากข้อจำกัดในด้านของต้นทุนที่ดินที่จะนำมาประกอบธุรกิจคลังเอกสาร นับเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการเดิมในธุรกิจการให้บริการคลังเอกสาร

เอกสารแนบ 4 : สรุปข้อมูลของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: บริษัท ประกอบธุรกิจการลงทุน (Holding Company) โดยเป็นบริษัทแม่ของกลุ่มธุรกิจต่าง ซึ่งแบ่งเป็น 4 ประเภทธุรกิจ 1) ธุรกิจคลังสินค้า ให้บริการรับฝากสินค้า และท่าเรือเทียบท่า 2) ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม 3) ธุรกิจไลฟ์สไตล์ 4) ธุรกิจอื่นๆ (ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0107537002117
ที่ตั้งบริษัท	: 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน	: 759,678,577 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 759,678,577 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 455,807,823 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 455,807,823 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562)

2. ประวัติความเป็นมา

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อบริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อปลายปี 2519 ด้วยทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการคลังสินค้า โดยได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบกิจการคลังสินค้าจากกระทรวงพาณิชย์ เพื่อการรับ ฝากสินค้าโดยมีบำเหน็จ และให้กู้เงินโดยการรับจำนำสินค้าที่รับฝาก สามารถออกไปประทวนสินค้าและไปรับของคลังสินค้าในฐานะนายคลังสินค้า ผู้ดูแลรักษาสินค้าที่รับฝาก ซึ่งผู้ฝากสามารถนำไปเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินอื่นๆ ได้ด้วย

ทางบริษัทฯ เล็งเห็นว่ากิจการคลังสินค้าเป็นองค์ประกอบสำคัญของธุรกิจการเงินประกอบกับปริมาณความต้องการใช้คลังสินค้าที่มีท่าเทียบเรือเดินทะเลมีแนว โนมสูงชัน ทั้งนี้สืบเนื่องจากปริมาณผลผลิตทางด้านเกษตรกรรม และผลผลิตทางด้านอุตสาหกรรมภายในประเทศ หรือที่สั่งซื้อเข้ามาบริโภคภายในประเทศ มีปริมาณสูงขึ้นทุกปี อีกทั้งนโยบายประกันราคาผลผลิตทางด้านเกษตรกรรมของรัฐบาลได้ช่วยกระตุ้นให้มีความต้องการด้านคลังสินค้าสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ดังนั้น เพื่อเป็นการตอบสนองนโยบายของรัฐบาลและตอบสนองความต้องการดังกล่าวบริษัทฯ จึงได้จัดทำโครงการก่อสร้างคลังสินค้าและท่าเทียบเรือเดิน ทะเลติดแม่น้ำเจ้าพระยา บนเนื้อที่ประมาณ 43 ไร่เศษ บริเวณถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งแต่ปลายปี 2523 และได้ขยายคลังสินค้าและคลังเอกสารเพิ่มขึ้นอีก 1 แห่งที่ซอยสุขสวัสดิ์ 76 อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ปัจจุบันได้ขยายธุรกิจโดยเข้าลงทุน ในธุรกิจต่างๆ อาทิเช่น ธุรกิจน้ำมันพืช ธุรกิจอาหาร มูลค่ากว่า 2,500 ล้านบาท

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจที่สำคัญของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

- 3.1** ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเรือเทียบท่า ดำเนินธุรกิจภายใต้ชื่อบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัดดำเนินการคลังสินค้านับอนุญาต โดยมีวัตถุประสงค์หลักคือรับฝากสินค้า โดยได้รับเงินค่าตอบแทนหรือประโยชน์อื่นใด
- 3.2** ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบไปด้วย
- 3.2.1** บริษัท มัดแมน จำกัด (มหาชน) บริษัทดำเนินธุรกิจในกลุ่ม Holding Company จัดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2559 ทุนจดทะเบียน 1,054,903,750 บาท เป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100 ในบริษัท เอบีพี คาเฟ่ จำกัด (ประเทศไทย), บริษัท โกลเด้น โดนท์ จำกัด (ประเทศไทย), บริษัท โกลเด้น สก๊อป จำกัด และถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ ร้อยละ 100 ในบริษัท เกรฮาวด์ จำกัด และบริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด
- 3.2.2** บริษัท โกลเด้น โดนท์ จำกัดเป็นผู้ถือสิทธิในการประกอบธุรกิจร้าน (ประเทศไทย) Dunkin' Donuts" แต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย เป็นเครือข่ายร้านอาหารประเภทโดนัท และเครื่องดื่มที่เป็นที่รู้จักและมีสาขาทั่วโลก มีจำนวนสาขาในประเทศไทย ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 301 สาขา
- 3.2.3** บริษัท เอบีพี คาเฟ่ ประเทศไทย จำกัด (เป็นผู้ถือสิทธิในการประกอบธุรกิจร้านอาหาร "Au Bon Pain" แต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย "Au Bon Pain" เป็นเครือข่ายร้านอาหารประเภทเบเกอรี่และคาเฟ่ที่มีสาขาอยู่ทั่วโลกมีจำนวนสาขาในประเทศไทย ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 77 สาขา
- 3.2.4** บริษัท โกลเด้น สก๊อป จำกัด เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการจำหน่ายไอศกรีมภายใต้แบรนด์ "Baskin Robbin" มีจำนวนสาขาในประเทศไทย ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 36 สาขา
- 3.2.5** บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด ดำเนินธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อ Greyhound Cafe / Another Hound Cafe / KIN HEY by Greyhound และ M-Kitchen ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 38 สาขา ประกอบด้วยสาขาในประเทศไทย 20 สาขา และใน ต่างประเทศทั้งหมด 18 สาขา
- 3.2.6** Mudman International Limited ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ Societe Langonnaise des Vins et Hotelleries SAS ("SLVH") ซึ่งประกอบธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มภายใต้เครื่องหมายการค้า Le Grand Vefour ในประเทศฝรั่งเศส มีจำนวนสาขา ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 1 สาขา
- 3.3** ธุรกิจไลฟ์สไตล์ ดำเนินการโดยบริษัท เกรฮาวด์ จำกัด เป็นผู้ผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าแฟชั่น เครื่องประดับ และสินค้าไลฟ์สไตล์ ภายใต้แบรนด์ "Greyhound" บริษัท และบริษัท มัดแมน จำกัด (บริษัทย่อย) (มหาชน) ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดจากผู้ถือหุ้นเดิมของกลุ่มบริษัทเกรฮาวด์ เมื่อ 22 กรกฎาคม 2557 มีทุนจดทะเบียน 96,990,000 บาท ณ 31 ธันวาคม 2561 มีสาขาในประเทศไทยจำนวน 11 สาขา ในชื่อแบรนด์ที่สำคัญได้แก่ Greyhound original และSmileyhound เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและสไตล์ที่แตกต่างไป และมีกลุ่มสินค้าเครื่องใช้ประจำวันจำหน่ายในร้าน Every thing - Hound
- 3.4** ธุรกิจอื่น ๆ บริหารงานภายใต้ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000,000 บาท โดยบริษัทถือหุ้นในบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 100 และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ต.ล. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 ปัจจุบัน บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด บริหารกองทรัสต์อยู่ 1 กอง คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ("กองทรัสต์ SSTRT")

โครงสร้างรายได้จากแต่ละธุรกิจ

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ถือหุ้น ร้อยละ	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บมจ.ทรัพย์ศรีไทย บจก.เอส เอส ที คลังสินค้า	คลังสินค้าและท่าเทียบเรือ	100	390	11	328	10	325	10
บมจ.มัดแมน บจก.โกลเด้น โดนท์ (ประเทศไทย) บจก.เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) บจก.โกลเด้น สกู๊ป บจก.เกรฮาวด์ คาเฟ่ Mudman International Ltd.	อาหารและเครื่องดื่ม	64.27	2,935	80	2,694	81	2,708	81
บจก.เกรฮาวด์	เสื้อผ้าสำเร็จรูป	64.27	147	4	137	4	181	5
บจก. เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์	บริหารกองทรัสต์	100	4	-	-	-	-	-
รายได้อื่น			180	5	166	5	123	4
รวมรายได้			3,656	100	3,325	100	3,337	100

4. รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2562 SST มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 9 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นาย สมโภชน์ อินทรานุกูล	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2.	นาย ศุภสิทธิ์ สุขะนรินทร์	ประธานกรรมการบริหาร รองประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
3.	นาย ปิไลัญชัย ประดับพงศ์	กรรมการ
4.	นาง อินทิรา สุขะนรินทร์	กรรมการ
5.	น.ส. ดวงดาว ชินธรรมมิตร	กรรมการ
6.	น.ส. ดวงแข ชินธรรมมิตร	กรรมการ
7.	นาย สุรพงษ์ ไพสิฐพัฒนพงษ์	ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
8.	นาง จิตรา ถาวรระ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
9.	นาย ทศพร ชิมตระการ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

ที่มา :www.set.or.th

5. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2562 SST มีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1.	นาย ศุภสิทธิ์ สุขะนรินทร์	89,587,465	19.65
2.	นาย ศุภชัย สุขะนรินทร์	47,928,147	10.51
3.	นาง อินทิรา สุขะนรินทร์	47,385,885	10.40

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
4.	นาย ทวีฉัตร จุฬางกูร	34,293,400	7.52
5.	น.ส. ดวงแข ชินธรรมมิตร	25,604,170	5.62
6.	น.ส. ดวงดาว ชินธรรมมิตร	25,104,296	5.51
7.	นาย จำรูญ ชินธรรมมิตร	22,183,332	4.87
8.	นาย สมชาย ชินธรรมมิตร	16,644,546	3.65
9.	นาง กมลลี ปัจฉิมสวัสดิ์	14,031,410	3.08
10.	น.ส. กมลฤดี ปัจฉิมสวัสดิ์	13,143,572	2.88

ที่มา :www.set.or.th

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

6. งบการเงิน

6.1 งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการณรวมสำหรับงวดที่									
	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		30 มิถุนายน 2562			
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)			
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์										
สินทรัพย์หมุนเวียน										
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	100,445	1.92	211,549	3.40	228,764	4.01	167,888	3.00		
เงินลงทุนชั่วคราว	12,211	0.23	496,653	7.99	11,763	0.21	11,244	0.20		
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	113,040	2.16	175,976	2.83	165,998	2.91	168,843	3.02		
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	0	0.00	0	0.00	0	0.00	-	0.00		
สินค้าคงเหลือ	204,348	3.91	200,579	3.23	181,293	3.18	174,725	3.13		
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	35,469	0.68	26,547	0.43	36,701	0.64	28,372	0.51		
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	465,513	8.91	1,111,303	17.87	624,518	10.94	551,072	9.86		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน										
เงินฝากธนาคารที่มีการผูกพัน	3,016	0.06	2,676	0.04	2,428	0.04	2,446	0.04		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ซื้อขาย	118,695	2.27	86,715	1.39	75,030	1.31	75,645	1.35		
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	230,781	4.42	224,784	3.62	225,538	3.95	227,892	4.08		
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	0	0.00	0	0.00	0	0.00	-	0.00		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุน	366,351	7.01	366,351	5.89	377,525	6.62	377,525	6.76		
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	999,759	19.14	1,081,999	17.40	1,119,360	19.61	1,086,903	19.45		
ค่าความนิยม	1,896,039	36.30	2,139,884	34.42	2,139,884	37.50	2,139,883	38.29		
ต้นทุนการซื้อธุรกิจที่ยังไม่ได้เป็นส่วน	0	0.00	0	0.00	0	0.00	-	0.00		
สิทธิการเช่า	73,399	1.41	0	0.00	0	0.00	-	0.00		
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	886,298	16.97	1,001,051	16.10	933,211	16.35	921,229	16.48		
เงินมัดจำค่าเช่า	11,942	0.23	-	0	0	0.00	-	0		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11,942,076	0	0	0.00	82	0.00	-	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	41,947	0.80	192,505,061	3	209,209	3.67	206,154	3.69
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,757,996	91.09	10,144	0.16	5,082,267	89.06	5,037,677	90.14
รวมสินทรัพย์	5,223,509	100.00	6,217,412,550	100	5,706,785	100.00	5,588,749	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	408,800	7.83	457,500	7.36	120,000	2.10	88,000	1.57
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	515,225	9.86	550,862	8.86	502,040	8.80	445,630	7.97
เจ้าหนี้การซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0	0.00	39,394	0.63	0	0.00	-	0.00
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินถึงกำหนดในหนึ่งปี	0	0.00	11,444	0.18	11,024	0.19	18,820	0.34
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	173,334	3.32	87,164	1.40	49,471	0.87	53,552	0.96
หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0	499,965	8.04	0	0.00	-	0.00
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	11,540	0.22	10,034	0.16	6,653	0.12	10,120	0.18
เงินปันผลค้างจ่าย	31,537	0.60	0	0.00	0	0.00	-	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	65,615	1.26	36,561	0.59	34,308	0.60	35,243	0.63
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,206,051	23.09	1,692,924	27.23	723,495	12.68	651,365	11.65
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน	-	0	13,451	0.22	10,901	0.19	22,689	0.41
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สิ้นสุดจากส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	871,755	16.69	237,626	3.82	141,752	2.48	134,954	2.41
หุ้นกู้ระยะยาว	499,053	9.55	596,560	9.59	1,094,986	19.19	1,096,155	19.61
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	330,372	6.32	340,341	5.47	315,769	5.53	305,762	5.47
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	51,988	1.00	38,593	0.62	36,815	0.65	42,381	0.76
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	0	0	0.00	67,496	1.18	65,990	1.18
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	31,643	0.61	28,690	0.46	25,162	0.44	32,013	0.57
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,784,810	34.17	1,255,260	20.19	1,692,881	29.66	1,699,944	30.42
รวมหนี้สิน	2,990,861	57.26	2,948,183	47.42	2,416,376	42.34	2,351,309	42.07

รายงานความเห็นของทีปปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

6.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบการเงินรวมสำหรับงวดปี						งบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือน					
	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561		สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562			
	พหุบาท	ร้อยละ	พหุบาท	ร้อยละ	พหุบาท	ร้อยละ	พหุบาท	ร้อยละ	พหุบาท	ร้อยละ	พหุบาท	ร้อยละ
งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ												
รายได้												
รายได้จากการขาย	2,889,142	87.00	2,823,268	85.00	3,082,037	84.32	1,549,611	84.90	1,434,364	83.61	1,434,364	83.61
รายได้จากการให้บริการ	324,679	10.00	327,771,573	10	393,549	10.77	200,158	10.97	205,421	11.97	205,421	11.97
รายได้อื่น												
เงินปันผลรับ	8,385	0.00	13,108	0.00	3,408	0.09	170	0.01	3,229	0.19	3,229	0.19
อื่นๆ	115,161	3.00	153,238	5.00	176,220	5.00	75,180	4.12	72,492	4.23	72,492	4.23
รวมรายได้	3,337,366	100.00	3,317,385	100.00	3,655,214	100.00	1,825,119	100.00	1,715,506	100.00	1,715,506	100.00
ค่าใช้จ่าย												
ต้นทุนขาย	1,175,346	35.22	1,152,917	34.75	1,258,210	34.42	642,709	35.21	584,470	34.07	584,470	34.07
ต้นทุนการให้บริการ	239,045	7.16	247,775	8.00	282,684	7.73	141,290	7.74	138,499	8.07	138,499	8.07
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,461,224	43.78	1,470,947	45.00	1,589,620	43.49	792,643	43.43	764,430	44.56	764,430	44.56
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	383,975	11.51	402,494	12.00	419,188	11.47	205,088	11.24	209,349	12.20	209,349	12.20
ขาดทุนจากการตีราคาสิทธิกรมทรัพย์เพื่อการลงทุน	26,094	0.78	0	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	154,931	4.64	0	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
ต้นทุนทางการเงิน	0	0	0	0	0	0.00	33,651	1.84	35,446	2.07	35,446	2.07
รวมค่าใช้จ่าย	3,440,614	103.09	3,274,133	100.00	3,549,702	97.11	1,815,381	99.47	1,732,194	100.97	1,732,194	100.97
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-103,248	-3.09	43,252	1.30	105,513	2.89	6,893	0.38	6,628	0.39	6,628	0.39
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	5,472	0.16	5,084	0.15	11,554	0.32	0	0	0	0	0	0

รายงานความเห็นของทีปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวมสำหรับงวดปี				งบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือน			
	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562	
	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ
งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ								
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและ (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	-97,776	48,337	117,067	3,20	16,631	-10,060	-0.59	
ต้นทุนทางการเงิน	-99,817	-80,033	-69,757	-1,91				
กำไร (ขาดทุน) ก่อน (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	-197,593	-31,696	47,310	1,29				
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	24,965	-5,174	-6,882	-0.19	(4,289)	-3,633	-0.21	
กำไร (ขาดทุน) สำหรับมีปี	-172,628	-36,870	40,428	1.11	12,342	-13,693	-0.80	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น								
รายการที่อาจได้รับการจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง								
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	-	-288	1,827	0.05	1,225	273	0.02	
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิจากภาษีเงินได้	4,305	-2,048	-7,818	-0.21	(6,834)	492	0.03	
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง								
ผลกระทบของภาษีเงินได้								
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-861	15,140	2,683	0.07				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	0							
ผลกำไรจากการตีราคาที่ดิน	6,203							
ผลกระทบของภาษีเงินได้	-1,241							
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	4,962	0.15						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

	งบการเงินรวมสำหรับงวดปี						งบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือน					
	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561		สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562			
	รายได้	รายจ่าย	รายได้	รายจ่าย	รายได้	รายจ่าย	รายได้	รายจ่าย	รายได้	รายจ่าย	รายได้	รายจ่าย
งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ												
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	3,444	0.10	12,804	0.39	-3,308	-0.09	(5,609)	765	0.04			
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-164,184	-4.92	-24,066	-0.73	37,120	1.02	6,733	-12,928	-0.75			
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน):												
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	-139,587	-4.18	-21,369	-0.64	44,779	1.23	15,150	5,356	0.31			
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-33,041	-0.99	-15,501	-0.47	-4,352	-0.12	(2,808)	-19,049	-1.11			
	-172,628	-5.17	-36,870	-1.11	40,428	1.11	12,342	-13,693	-0.80			
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม:												
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	-131,181	-3.93	-13,898	-0.42	40,455	1.11	9,103	5,985	0.35			
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-33,041	-0.99	-10,169	-0.31	-3,335	-0.09	(2,370)	-18,913	-1.10			
	-164,222	-4.92	-24,066	-0.73	37,120	1.02	6,733	-12,928	-0.75			
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น												
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)			0	0.00	0	0.00	0.03	0.01	0.00			
จำนวนหุ้นสามัญที่เฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)			455,808	13.74	455,808	12.47	455,808	455,808	24.97			

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

6.3 งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวมสำหรับงวดปี			
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 มีนาคม 2562
	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ยังไม่สอบทาน)
	บาท	บาท	บาท	พันบาท
งบแสดงกระแสเงินสด				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(197,592,831)	(31,696,040)	47,309,912	(10,060)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
กลับรายการหนี้สูญและค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(288,420)	(307,316)	(54,330)	-
การปรับลดราคาหุ้นของสินค้าคงเหลือเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (กลับรายการ)	(710,460)	4,375,726	3,739,487	4,294
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	259,934,820	273,306,991	249,182,628	121,029
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	12,817,069	11,227,414	20,534,713	4,988
กำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	26,093,624	-	(11,173,979)	
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	(83)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	-	-	(1)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ (กลับรายการ)	154,931,354	(1,493,864)	-	
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(5,471,689)	(5,084,244)	(11,554,065)	(6,628)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	10,017,189	4,682,933	8,102,559	8,540
รายได้เงินปันผล	(8,384,910)	(13,108,110)	(3,408,330)	(3,229)
ค่าใช้จ่ายหนี้รู้อัตโนมัติที่ตัดจ่าย	861,652	1,241,727	1,711,624	1,169
ดอกเบี้ยจ่าย	99,816,516	76,023,875	68,513,951	34,818
ค่าธรรมเนียมการกู้ยืม	-	2,767,000	-	
ดอกเบี้ยรับ	(1,201,382)	(1,517,518)	(926,038)	(527)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	350,822,532	320,418,554	370,566,329	154,310
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(9,710,582)	(16,086,171)	9,942,055	(2,704)
สินค้าคงเหลือ	20,238,183	24,354,785	15,546,183	2,274
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(582,630)	(9,825,145)	(10,153,747)	10,456

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวมสำหรับงวดปี			
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 มีนาคม 2562
	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ยังไม่สอบทาน)
	บาท	บาท	บาท	พันบาท
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน		340,306	247,824	(18)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,422,950)	(13,363,318)	(27,383,892)	1,772
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	63,000,580	(27,225,683)	(47,283,158)	(50,012)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(9,230,481)	(2,812,706)	(6,525,786)	(2,975)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	15,579,202	4,394,097	(2,252,996)	(1,030)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	15,591,650	527
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	12,193,384	3,189,292	(3,528,602)	6,852
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	438,887,238	283,384,011	314,765,860	119,452
จ่ายดอกเบี้ย	(99,861,994)	(75,095,524)	(69,537,199)	(35,007)
เงินสดรับจากการซื้อคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	9,545,242	10,679,891	
จ่ายภาษีเงินได้	(46,521,712)	(37,348,766)	(23,773,878)	(8,931)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	292,503,532	180,484,963	232,134,674	75,514
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(4,076,694)	9,697,094	485,162,991	903
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันลดลง	4,738	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	(300)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	(493,000,000)	-	
เงินสตรีบจากเงินลงทุนเพื่อขาย		28,281,390	3,335,760	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(999,800)	(256,155,981)	(39,393,800)	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อย	-	(49,618,022)	-	-
เงินสตรีบจากการลงทุนของบริษัทร่วม	4,725,000	-	-	-
เงินสตรีบจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของเงินลงทุนระยะยาว - หลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการเจ้าหนี้ไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบแสดงกระแสเงินสด	งบการเงินรวมสำหรับงวดปี				
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 มีนาคม 2562	
	(ตรวจสอบ) บาท	(ตรวจสอบ) บาท	(ตรวจสอบ) บาท	(ยังไม่สอบทาน) พันบาท	
ซื้อส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	(148,959,398)	(247,425,309)	(180,841,983)	(68,950)	
เงินสตรีบจากกิจการจำหน่ายอุปกรณ์	1,391,045	3,233,241	2,776,315	171	
เงินสตรีบจากการยกเลิกแฟรนไชส์		-	1,727,000	-	
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและซื้อสิทธิการเช่า	(16,970,760)	(33,517,895)	(8,374,127)	(26,135)	
เงินปันผลรับ	16,325,160	24,189,360	14,208,330	7,504	
รับดอกเบี้ย	540,966	1,946,157	1,016,034	387	
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจการลงทุน	(144,387,383)	(1,012,369,965)	279,616,520	(86,420)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(36,200,000)	48,700,000	(337,500,000)	118,000	
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				(150,000)	
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(123,829,884)	(720,298,462)	(317,567,243)	(24,734)	
จ่ายค่าธรรมเนียมการกู้ยืม	-	(2,767,000)	-	-	
เงินสตรีบจากเงินกู้ยืมระยะยาว			184,000,000	22,017	
เงินสตรีบจากหุ้นกู้ระยะยาว	-	600,000,000	500,000,000	-	
ชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	-	-	(500,000,000)	-	
ต้นทุนการทำรายการของการออกหุ้นกู้	-	-	-	-	
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(4,919,705)	(8,106,763)	(11,712,003)	(10,613)	
เงินสตรีบจากการขายและเช่ากลับคืน				30,036	
เงินปันผลจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(4,186,358)	(4,604,734)	-	(22,790)	
เงินปันผลจ่ายแก่ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	(31,536,960)	(16,947,033)	(20,734)	
เงินสตรีบจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการออกหุ้นสามัญของบริษัทย่อย	-	1,107,648,937	-	3,483	
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอขายหุ้นของบริษัทย่อย	-	(42,397,148)	-	-	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบแสดงกระแสเงินสด	งบการเงินรวมสำหรับงวดปี			
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 มีนาคม 2562
	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ยังไม่สอบทาน)
	บาท	บาท	บาท	พันบาท
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(169,135,947)	942,867,850	(502,976,279)	(55,335)
ผลต่างจากการแปลงต่างประเทศเงินเพิ่มขึ้น	-	120,637	8,439,867	5,366
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(21,019,798)	111,103,485	17,214,782	(60,875)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	121,465,037	100,445,239	211,548,724	228,763
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	100,445,239	211,548,724	228,763,506	167,888
ข้อมูลกระแสเงินสดปีต่อปีเพิ่มเติม				
รายการที่มีใช้เงินสด				
เจ้าหน้าที่ซื้อสินทรัพย์	36,397,486			
ซื้อสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	7,668,758			
เงินปันผลได้รับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-			
เจ้าหน้าที่จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-			
เจ้าหน้าที่อื่น - เงินจ่ายล่วงหน้าซื้อสินทรัพย์จากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-			

6.4 อัตราส่วนทางการเงิน

	หน่วย	งบการเงินรวมสำหรับงวดปี			งบการเงินรวม
		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน
		2559	2560	2561	2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.39	0.66	0.86	0.85
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.22	0.54	0.61	0.58
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.26	0.12	0.19	0.11
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น	%	55.99	55.55	55.67	55.91
อัตรากำไรสุทธิ	%	(5.37)	(1.17)	1.16	(0.84)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(7.73)	(1.13)	1.23	(0.42)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตรารายได้ดอกเบี้ยสุทธิต่อสินทรัพย์	%	(3.30)	(0.59)	0.71	0.59
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	(17.27)	(3.41)	3.61	(0.23)
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น	เท่า	0.62	0.51	0.61	0.48
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.34	0.89	0.73	0.72
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(2.26)	(0.99)	(0.08)	(0.28)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	1.31	0.72	1.49	0.21
ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)					
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	4.11	4.94	5.03	7.10
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	(0.31)	(0.05)	0.10	0.01

7. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

7.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 เป็นเงินทั้งสิ้น 15.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ปี 2561 ซึ่งมีกำไรสุทธิจำนวน 9.94 ล้านบาท มีผลต่างของรายได้ 25.2 ล้านบาทเนื่องจากสาเหตุดังต่อไปนี้

7.1.1 ส่วนของรายได้

ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ มีรายได้ 109 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 7 ล้านบาท (ไตรมาส 2 ปี 2661 ที่มีรายได้ 102 ล้านบาท) หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากรายได้ค่าฝากเอกสาร รายได้ค่าเช่า รายได้งานขนถ่าย และรายได้ค่าบริการอื่นๆ

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม มีรายได้จากการขายรวม 678 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2561 ซึ่งมีรายได้จากการขายรวม 748 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 70 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากเศรษฐกิจถดถอย การแข่งขันสูง และ การจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภคน้อยลง

ธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป มียอดขายรวม 30 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2561 ซึ่งมีรายได้จากการขายรวม 33 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 3 ล้านบาท หรือลดร้อยละ 9 เนื่องจากการแข่งขันที่รุนแรง ธุรกิจอื่นๆ มีรายได้รวม 35 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2561 ซึ่งมีรายได้รวม 34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 รายได้สูงขึ้นเนื่องมาจากการขายบัตรสมาชิก การรับจ้างออกแบบของเกรฮาร์ดแพชั่น และรายได้อื่นๆ

7.1.2 ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนในการขายสินค้า 288 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2561 ซึ่งมีต้นทุนการขาย 331 ล้านบาท ลดลง 43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13 ต้นทุนในการขายลดลงเนื่องจากยอดขายที่ลดลง โดยสัดส่วนต้นทุนสินค้าต่อรายได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และ ไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 40.63% และ 42.22% ตามลำดับ

ต้นทุนในการบริการ 71 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2561 ซึ่งมีต้นทุนการบริการ 74 ล้านบาท ลดลง 3 ล้านบาทหรือร้อยละ 4 โดยมีสัดส่วนต้นทุนการบริการต่อรายได้รวมในไตรมาส 2 ปี 2562 และ ไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 6.49% และ 7.26% ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 มีมูลค่าทั้งหมด 382 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2561 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 เท่ากับ 404 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายลดลง 22 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 5 โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้รวมในไตรมาส 2 ปี 2562 และ ไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 44.84% และ 44.04% ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 มีมูลค่าทั้งหมด 117 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2561 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายการบริหารที่ 91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26 ล้านบาทเนื่องจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าตอบแทนผู้บริหาร ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องของร้านอาหารในต่างประเทศ โดยค่าใช้จ่ายการบริหารต่อรายได้รวมในไตรมาส 2 ปี 2562 และ ไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 13.73% และ 9.89% ตามลำดับ

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 มีมูลค่าทั้งหมด 18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2561 ซึ่งมีต้นทุนทางการเงิน 16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2 ล้านบาทหรือร้อยละ 13 จากการปรับโครงสร้างเงินกู้ โดยกู้ระยะสั้นน้อยลง และกู้เงินระยะยาวมากขึ้น

8. ภาวะอุตสาหกรรม

8.1 ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ

ในสภาวะปกติการประกอบธุรกิจด้านการให้บริการคลังสินค้าและท่าเทียบเรือของบริษัทจัดได้ว่าการแข่งขันไม่มากนักและมีคู่แข่งรายสำคัญๆ เดิมเพียงไม่กี่ราย ได้แก่ บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดขนส่งและโลจิสติกส์ ปัจจุบันนี้เริ่มมีผู้ประกอบการสนใจในธุรกิจนี้เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

สำหรับการให้บริการด้านรับฝากเอกสารนั้น แม้จะมีคู่แข่งในตลาดการค้าไม่มากนัก แต่กลับมีการแข่งขันที่สูง บริษัทจึงต้องเร่งพัฒนาการให้บริการและทีมงานทั้งฝ่ายการตลาดและลูกค้าสัมพันธ์พบปะลูกค้าอย่างใกล้ชิดทั้งก่อนและหลังการขาย เพื่อสอบถามความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำมาพัฒนาการให้บริการอย่างต่อเนื่อง

ในรอบกว่า 10 ปีที่ผ่านมา ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นโดยตลอด กล่าวคือ เพิ่มขึ้นตามความเจริญเติบโตทางภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และมีแนวโน้มที่คลังสินค้าที่มีมาตรฐานดีและมีท่าเทียบเรือเดินทะเลขนาดใหญ่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาจะทวีความสำคัญมากขึ้นเรื่อยๆ เนื่องจากมีคลังสินค้าน่าลงทุนเก่าจำนวนไม่น้อยได้เปลี่ยนไปดำเนินธุรกิจทางด้านอื่นที่ให้ผลตอบแทนมากกว่า ได้แก่ โรงแรม คอนโดมิเนียม และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

ในระยะกลางและระยะยาว ธุรกิจคลังสินค้าที่มีมาตรฐานดียังคงมีแนวโน้มที่จะเติบโตต่อไปได้ดี คือ ต้องเติบโตควบคู่ไปพร้อมกับผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ ปริมาณสินค้านำเข้าและส่งออกของประเทศที่เพิ่มขึ้น ทำให้ความ

ต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นเช่นกัน ในขณะที่พื้นที่คลังสินค้าในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่อยู่ติดริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยามีแนวโน้มที่จะลดน้อยลงไป ในขณะที่โอกาสที่คลังสินค้าใหม่ๆ ที่มีทำเลที่เปรียบจะเกิดก็เป็นไปได้ยากมาก เพราะมีข้อจำกัดทางด้านสถานที่ ราคาที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้นคลังสินค้าใหม่จึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นในเขตรอบนอกกรุงเทพมหานคร ในต่างจังหวัดมากกว่า เช่น พระนครศรีอยุธยา อ่างทอง ชลบุรี และฉะเชิงเทรา เป็นต้น และเป็นคลังสินค้าที่ไม่มีทำเลที่เปรียบ (Inland Warehouse)

8.2 ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป มีศักยภาพการเจริญเติบโตสูงและมีแนวโน้มที่ดี ส่งผลให้มีผู้ประกอบการรายใหม่ๆ เข้าสู่ตลาดตลอดเวลา การแข่งขันในธุรกิจนี้จึงสูงขึ้นเรื่อยๆ คู่แข่งขันแต่ละรายต่างมีผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ พร้อมการส่งเสริมการขายต่างๆ ออกมาอย่างต่อเนื่อง แต่หากบริษัทสามารถรักษาและพัฒนาคุณภาพและตราสินค้าที่ รวมถึงกลยุทธ์ทางการตลาดของตราสินค้าทุกแบรนด์ของบริษัท บริษัทจะสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง

8.3 ธุรกิจอื่นๆ

ธุรกิจบริหารกองทรัสต์ เป็นธุรกิจที่มีตลาดค่อนข้างเฉพาะทาง และการแข่งขันไม่มาก เนื่องจากมีกฎระเบียบของทางราชการมากำกับค่อนข้างมาก อย่างไรก็ตาม ธุรกิจนี้เป็นธุรกิจที่มีรายได้ดีสม่ำเสมอ และความเสี่ยงต่ำ เนื่องจากทรัพย์สินที่บริหารมีมูลค่าสูง

เอกสารแนบ 5 : สรุปข้อมูลของบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: บริษัท ดำเนินธุรกิจในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้ดำเนินการเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105560165432
ที่ตั้งบริษัท	: 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน	: 10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	: 10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

2. ประวัติความเป็นมา

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ ฯ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้ง ขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้ดำเนินการเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในปัจจุบันทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย (SSTRT)

4. รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2562 SSTRM มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 3 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1.	นาย ศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	กรรมการ
2.	นาย ปิณฑุชัย ประดับพงศ์	กรรมการ
3.	นาง สุรางค์ จันทรสถาพร	กรรมการอิสระ

ที่มา :BOL

5. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 24 เมษายน 2562 SSTRM มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	99,997	100.00
2.	นาย ศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	1	0.00
3.	นาย บิลัญชัย ประดับพงศ์	1	0.00
4.	นาง สุรางค์ จันทรสถาพร	1	0.00
	รวม	100,000	100.00

ที่มา :BOL

6. งบการเงิน

6.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,908	63.02	230	0.82
เงินลงทุนชั่วคราว	-	0.00	5,707	20.39
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,763	35.48	1,956	6.99
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	104	1.34	20,085	71.76
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,776	99.83	27,979	99.96
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	13	0.17	10	0.04
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	13	0.17	10	0.04
รวมสินทรัพย์	7,789	100.00	27,990	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สิน				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	321	4.12	278	0.99
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	0.00	20,000	71.46
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	67	0.86	150	0.53
รวมหนี้สินหมุนเวียน	388	4.98	20,428	72.98
รวมหนี้สิน	388	4.98	20,428	72.98
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	10,000	128.39	10,000	35.73
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	10,000	128.39	10,000	35.73
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-			
- ยังไม่ได้จัดสรร	(2,599)	(33.37)	(2,438)	(8.71)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,401	95.02	7,562	27.02
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,789	100.00	27,990	100.00

6.2 งบกำไรขาดทุน

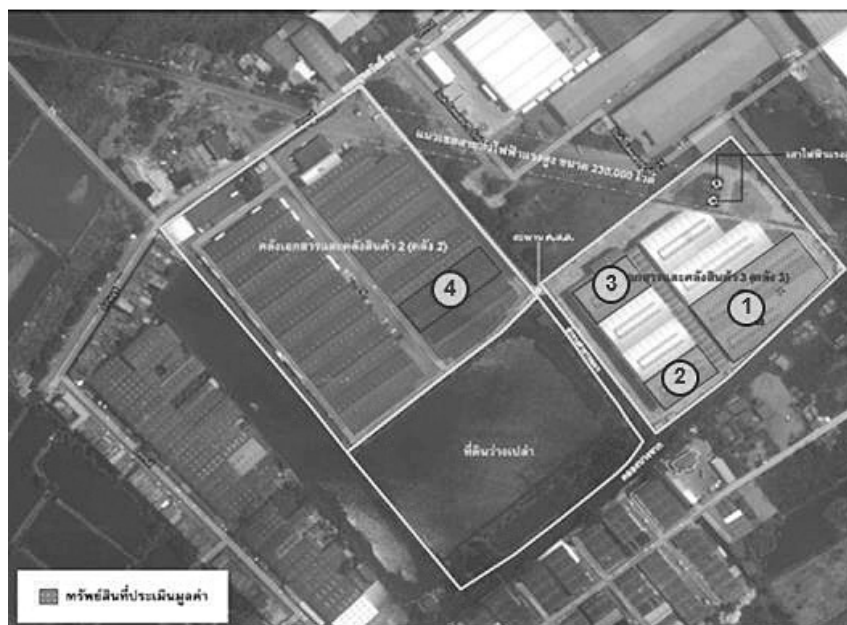
รายการ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบ)	
	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการขายหรือการให้บริการ	130.25	95.40	3,626.32	99.20
รายได้ดอกเบี้ย	6.28	4.60	29.27	0.80
รวมรายได้	136.53	100.00	3,655.59	100.00
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายหรือต้นทุนการให้บริการ	727.87	533.14	2,530.38	69.22
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,007.68	1470.55	940.34	25.72
รวมค่าใช้จ่าย	2,735.55	2003.68	3,470.72	94.94
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	(2,599.02)	(1903.68)	184.87	5.06
ต้นทุนทางการเงิน	0.00	0.00%	24.11	0.66
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(2,599.02)	(1903.68)	160.76	4.40
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(2,599.02)	(1903.68)	160.76	4.40

เอกสารแนบ 6 : สรุปรายงานการประเมินทรัพย์สิน

1. ทรัพย์สินของ SSTRT

วัตถุประสงค์การประเมิน	วัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> ที่ดิน ประกอบด้วยที่ดิน 4 แปลง (ไม่ติดต่อกัน) เนื้อที่รวม 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา อาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 5 อาคาร ได้แก่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 31 47 48 49 และ 51 ปูลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ 254934 17188 17186 และ 17184 ตามลำดับ พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคารประกอบด้วยระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันอัคคีภัย
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในศูนย์บริการจัดเก็บรักษาเอกสาร SST เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะกรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (SSTRT)
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 254934 17188 17186 และ 17184
ภาระผูกพัน	<ul style="list-style-type: none"> โฉนดที่ดินทั้ง 4 ฉบับ ติดสัญญาเช่าระยะเวลา 10 ปี ตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2557 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2567 กับ SST โฉนดที่ดินทั้ง 4 ฉบับ ติดสัญญาเช่า มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี 5 เดือน 25 วัน (มีเงื่อนไข) ตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 กับ SST โฉนดที่ดินทั้ง 4 ฉบับ ติดจำนองกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง
วันที่ประเมิน	วันที่ 8 พฤษภาคม 2562
มูลค่าประเมิน	821,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ทรัพย์สินของ SSTRT (คลังเอกสารและที่ดินที่ตั้งของอาคารดังกล่าว)

- ① คลังเอกสารหมายเลข 47 และ 48
- ② คลังเอกสารหมายเลข 49
- ③ คลังเอกสารหมายเลข 52
- ④ คลังเอกสารหมายเลข 31

ที่มา: SSTRT

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าดังต่อไปนี้

สมมติฐานในการประมาณการ

สมมติฐานด้านรายได้

- ทรัพย์สินที่ให้เข้า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นอาคารคลังเก็บเอกสารของ SST ประกอบด้วยอาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 5 อาคาร ประกอบด้วย อาคารหมายเลข 31 47 48 49 มีความจุกล่องเอกสารทั้งสิ้น 955,464 กล่อง และอาคารหมายเลข 52 มีความจุแฟ้มทั้งสิ้น 22,404,400 แฟ้ม โดยมีรายละเอียดการเข้าดังนี้

ลำดับ	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	ประเภทการเข้า
1.	อาคารหมายเลข 31	1,875	ฝากเอกสารแบบบรรจุกล่อง ความจุรวม 955,464 กล่อง
2.	อาคารหมายเลข 47	2,894	
3.	อาคารหมายเลข 48	1,894	
4.	อาคารหมายเลข 49	1,169	
5.	อาคารหมายเลข 52	1,445	ฝากเอกสารแบบแฟ้ม ความจุรวม 22,404,400 แฟ้ม
	รวม	9,277	

- ค่ารับฝากเอกสาร จากการพิจารณาอัตราค่าบริการสำหรับกิจการประเภทเดียวกันปรากฏว่า มีค่ารับฝากเอกสารกล่อง 7.00 ถึง 13.50 บาทต่อกล่องต่อเดือน อย่างไรก็ตาม ราคาดังกล่าวเป็นราคาสำหรับลูกค้ารายย่อย ในขณะที่ผู้ฝากเอกสารส่วนใหญ่เป็นลูกค้ารายใหญ่ที่มีอำนาจต่อรองสูง โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท ไวเซอร์ จำกัด ได้ประมาณการค่ารับฝากเอกสารอาคาร 31 47 48 และ 49 เฉลี่ยเริ่มต้นตั้งแต่ปี 2562 ที่อัตรา 6.10 บาทต่อกล่องต่อเดือน และอาคาร 52 เฉลี่ยเริ่มที่ 0.22 บาทต่อแฟ้มต่อเดือน หลังจากนั้นปรับขึ้นร้อยละ 1.00 ทุก ๆ ปี จนสิ้นสุดประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายละเอียดอาคาร	ประมาณการค่ารับฝาก	ประมาณการปรับขึ้น
1.	อาคารหมายเลข 31 47 48 และ 49	6.10 บาทต่อกล่องต่อเดือน	ร้อยละ 1.00 ต่อปี
2.	อาคารหมายเลข 52	0.22 บาทต่อแฟ้มต่อเดือน	ร้อยละ 1.00 ต่อปี

- อัตราการรับฝากเอกสาร จากการสำรวจอัตราการรับฝากเอกสารสำหรับกิจการประเภทเดียวกันปรากฏว่า โดยส่วนใหญ่มีอัตราการรับฝากเอกสารเฉลี่ยร้อยละ 60.00 ถึงร้อยละ 90.00 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท ไวเซอร์ จำกัด ได้ประมาณการอัตราการรับฝากเอกสารสำหรับคลังเอกสารต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายละเอียดอาคาร	2562	2563	2564	2565	2566 ถึง 2570	1 ถึง 31 มกราคม 2571	1 กุมภาพันธ์ ถึง 31 ธันวาคม 2571	2572	ปีสิ้นสุดการประมาณการ
1.	อาคารหมายเลข 31 47 48 และ 49	90%	90%	95%	95%	95%	95%	80%	90%	95%
2.	อาคารหมายเลข 52	65%	68%	70%	72%	75%	75%	75%	75%	75%

- รายได้อื่นๆ รายได้ในส่วนนี้ประกอบด้วย รายได้จากการขายกล่องเอกสาร รายได้จากค่าขนส่งเอกสาร รายได้จากค่าหีบเอกสาร และจากค่าทำลายเอกสาร คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.00 ของรายได้รับฝากเอกสาร

สมมติฐานด้านรายจ่าย

เป็นการประมาณการตั้งแต่ช่วงระยะที่ 1 ปี 2562 มีการปรับขึ้นตามสมมติฐาน เพื่อเป็นเกณฑ์กำหนดค่าใช้จ่ายในช่วงรายได้ระยะที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	ประมาณการ
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	ร้อยละ 19.00 ของรายได้ทั้งหมด และปรับขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการธุรกรรม	ร้อยละ 9.00 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ร้อยละ 2.75 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 2.00 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าเบี้ยประกันภัย	430,000 บาทต่อปี และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ในปี 2563 ได้มีการคิดภาษีโรงเรือนและที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท ไวเซอร์ จำกัด ได้ประมาณการค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินดังนี้ ปี 2563 เท่ากับ 552,919 บาท ปี 2564 เท่ากับ 548,133 บาท ปี 2565 เท่ากับ 543,347 บาท ปี 2566 เท่ากับ 538,561 บาท ปี 2567 เท่ากับ 605,616 บาท ปี 2568 เท่ากับ 600,351 บาท ปี 2569 เท่ากับ 595,087 บาท ปี 2570 เท่ากับ 589,822 บาท ปี 2571 เท่ากับ 664,246 บาท ปี 2572 เท่ากับ 658,455 บาท ปี 2573 เท่ากับ 652,664 บาท ปีที่สิ้นสุดประมาณการ เท่ากับ 646,873 บาท
เงินสำรองปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 3.00 ของรายได้ทั้งหมด

สมมติฐานการกำหนดอัตราผลตอบแทน (capitalization rate)

พิจารณาจากมูลค่าซื้อขายของทรัพย์สิน ถ้าหากผู้ประกอบการไม่ต้องการดำเนินธุรกิจต่อไปเทียบกับรายได้สุทธิที่ได้รับ ผลที่ได้เป็นอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ได้จากตลาด โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ประมาณร้อยละ 7.50 สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ รวมถึงพิจารณาจากทำเลสภาพทรัพย์สิน สถานภาพทางการตลาดในปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต เป็นต้น

สมมติฐานการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (discount rate)

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับร้อยละ 9.50

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประมาณการทางการเงิน

รายการ	หน่วย	2562 (8 พ.ค. ถึง 31 ธ.ค.)	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571		ปีที่สิ้นสุดการ ประมาณการ
											1 ม.ค. ถึง 31 ม.ค.	1 ก.พ. ถึง 31 ธ.ค.	
ประมาณการรายได้													
รายได้ค่าธรรมเนียม	ล้านบาท	40.78	63.58	67.78	68.46	69.14	69.83	70.53	71.24	71.95	6.06	56.09	74.13
รายได้ค่าบริการเพิ่ม	ล้านบาท	24.91	40.62	42.24	43.88	46.16	46.62	47.09	47.56	48.04	4.04	44.47	49.49
รายได้อื่น	ล้านบาท	1.31	2.08	2.20	2.25	2.31	2.33	2.35	2.38	2.40	0.20	2.01	2.47
รายได้รวม	ล้านบาท	67.00	106.28	112.21	114.58	117.61	118.78	119.97	121.17	122.38	10.30	102.58	126.09
ประมาณการค่าใช้จ่าย													
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	ล้านบาท	(12.73)	(20.24)	(20.85)	(21.47)	(22.12)	(22.78)	(23.46)	(24.17)	(24.89)	(2.14)	(23.50)	(27.20)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการธุรกิจ	ล้านบาท	(6.03)	(9.57)	(10.10)	(10.31)	(10.58)	(10.69)	(10.80)	(10.91)	(11.01)	(0.93)	(9.23)	(11.35)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ล้านบาท	(1.84)	(2.92)	(3.09)	(3.15)	(3.23)	(3.27)	(3.30)	(3.33)	(3.37)	(0.28)	(2.82)	(3.47)
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ล้านบาท	(1.34)	(2.13)	(2.24)	(2.29)	(2.35)	(2.38)	(2.40)	(2.42)	(2.45)	(0.21)	(2.05)	(2.52)
ค่าเบี้ยประกันภัย	ล้านบาท	(0.28)	(0.44)	(0.45)	(0.46)	(0.47)	(0.47)	(0.48)	(0.49)	(0.50)	(0.04)	(0.47)	(0.53)
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ล้านบาท	-	(0.55)	(0.55)	(0.54)	(0.54)	(0.61)	(0.60)	(0.60)	(0.59)	(0.06)	(0.61)	(0.65)
ค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	(22.22)	(35.84)	(37.27)	(38.23)	(39.29)	(40.19)	(41.04)	(41.92)	(42.81)	(3.65)	(38.69)	(45.72)
กระแสเงินสดสุทธิจากดำเนินงาน	ล้านบาท	44.78	70.44	74.94	76.35	78.32	78.59	78.93	79.26	79.57	6.65	63.89	80.37
เงินสำรองปรับปรุงอาคารในอนาคต	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.08)	(3.78)
กระแสเงินสดสุทธิ	ล้านบาท	44.78	70.44	74.94	76.35	78.32	78.59	78.93	79.26	79.57	6.65	60.82	76.58
กระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	ล้านบาท	42.31	65.88	67.00	67.00	67.73	69.08	69.00	69.81	71.00	6.03		
กระแสเงินสดสุทธิจากทรัพย์สิน	ล้านบาท	42.31	65.88	67.00	67.00	67.73	69.08	69.00	69.81	71.00	6.03	60.82	76.58
มูลค่า ณ สิ้นสุดประมาณการ หลังหักค่าใช้จ่ายในรายการ	ล้านบาท												990.50
มูลค่าทรัพย์สิน	ล้านบาท	820.95											
มูลค่าทรัพย์สิน (ปรับเศษ)	ล้านบาท	821.00											

สรุปรายงานการประเมิน

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ โดยการคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งได้มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด 820.95 ล้านบาท หรือประมาณ 821.00 ล้านบาท (ปัดเศษ)

ความเห็นของที่ปรึกษา

ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ โดยการคิดลดกระแสเงินสด เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากวิธีการดังกล่าวจะคำนึงถึงศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สิน ดังนั้นมูลค่าดังกล่าวจึงสามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินได้อย่างเหมาะสม

2. ทรัพย์สินของ SSTPF

วัตถุประสงค์การประเมิน	ให้ทราบมูลค่าตลาดในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ตามสภาพปัจจุบันและไม่มีภาระผูกพันของทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังเอกสาร) โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. โฉนดที่ดินจำนวน 3 โฉนดไม่ติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา 2. อาคารคลังเอกสาร รวมจำนวน 9 อาคาร อายุอาคารประมาณ 26 ปี และ 13 ปี พื้นที่ใช้สอยรวม 15,340 ตารางเมตร 3. อุปกรณ์และระบบจัดเก็บเอกสาร ประกอบด้วย อุปกรณ์ชั้นเหล็ก สูง 6 ชั้น และ 12 ชั้น โดยแบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น และ 4 ชั้น พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัยและลิฟท์ขนส่ง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 ทะเบียน บ้านเลขที่ 115 และ 115/7-9 ตามลำดับ ติดถนนภายในโครงการ แยกจากซอย สุขสวัสดิ์ 76 ระยะทางประมาณ 200 เมตร และห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร หมู่ 6 ในตำบลบางจาก อำเภอประประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะกรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย (SSTPF)
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 17177 17185 และ 17189
ภาระผูกพัน	ติดสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี โดย SST เป็นผู้เช่า
วันที่ประเมิน	วันที่ 15 สิงหาคม 2562
มูลค่าประเมิน	614,400,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ไนท์ แพรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ทรัพย์สินของ SSTPF (คลังเอกสารและที่ดินที่ตั้งของอาคารดังกล่าว)

- ① คลังเอกสารหมายเลข 45 และ 46 ③ คลังเอกสารหมายเลข 50 และ 51
② คลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, และ 30

ที่มา: SSTRT

บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าดังต่อไปนี้

สมมติฐานในการประมาณการ

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 11 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมด มีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผนวกกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้

ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลาได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคต และรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

ในการประมาณการ บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 11 ด้วยอัตราผลตอบแทนที่พิจารณาว่าเหมาะสม โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิในปีที่ 12 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในตลาดโดยทั่วไป

การประมาณการกระแสเงินสดนั้น บริษัท ไนท์ แพรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สิน เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน ซึ่งรวมค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย บัญชี การเงิน และค่าใช้จ่ายทางการตลาด โดยหักออกจากปีที่มีการโอนทรัพย์สินนั้น

สมมติฐานด้านรายได้

- รายได้จากการให้เช่าตามสัญญา มีระยะเวลา 10 ปี ซึ่ง ณ วันที่ประเมินมูลค่าคงเหลือระยะเวลาเช่า 1 ปี 260 วัน ทั้งนี้ บริษัท ไนท์ แพรงค์ ชาร์เตอร์ จำกัด (ประเทศไทย) ได้รับแจ้งจากทาง SSTPF ว่าจะมีการสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ก่อนครบกำหนดตามสัญญาเช่า โดยจะมีการสิ้นสุดสัญญาเช่าในวันที่ 14 ธันวาคม 2562 และจะมีสัญญาเช่าฉบับใหม่ ตามเงื่อนไขของ SSTRT
- รายได้ทางธุรกิจคลังเอกสารจากค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสารหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าตามสัญญาเช่า
- จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ พบว่าค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสารจะอยู่ในช่วงประมาณ 10 ถึง 13 บาทต่อกล่องต่อเดือน โดยเริ่มต้นที่ 1 ถึง 100 กล่อง และตั้งแต่ 101 กล่องขึ้นไป จะมีค่าธรรมเนียมฝากกล่องอยู่ที่ประมาณ 9 ถึง 10 บาท สำหรับในกรณีที่เป็นลูกค้ารายใหญ่ซึ่งมีการฝากกล่องจำนวนมาก และมีการฝากต่อเนื่องหลายปีก็สามารถพิจารณาต่อราคาได้อีก รวมถึงในช่วงระยะเวลาประมาณ 4 ถึง 5 ปีที่ผ่านมา SST มีการคำนวณค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสารเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 5.45 ถึง 6.05 บาทต่อกล่องต่อเดือน ดังนั้น ทางบริษัท ไนท์ แพรงค์ ชาร์เตอร์ จำกัด (ประเทศไทย) มีความเห็นว่าค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสารเฉลี่ยอยู่ที่ 6 บาทต่อกล่องต่อเดือน และปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี
- รายได้อื่นๆ อาทิ รายได้จากการขายกล่องเอกสารและกระดาษ ค่าทำลายเอกสาร และค่าบริการขนส่งเอกสาร เป็นต้น กำหนดที่ร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร
- อัตราการครอบครองจำนวนกล่องเอกสารที่รับฝาก จากข้อมูล SST ในช่วง 4 ถึง 5 ปีที่ผ่านมา อัตราการครอบครองอยู่ที่ประมาณร้อยละ 85 ถึงร้อยละ 95 รวมถึง ณ วันที่สำรวจทางบริษัท ไนท์ แพรงค์ ชาร์เตอร์ จำกัด (ประเทศไทย) พบว่าจำนวนกล่องที่มีอัตราการใช้พื้นที่มีจำนวนมากกว่าร้อยละ 90 แต่เนื่องจากปัจจุบัน SST ได้เช่าทรัพย์สินจาก SSTPF เพื่อบริหารจัดการเอง และหากสิ้นสุดสัญญาเช่าแล้ว ทางกองทุนรวมจะเป็นผู้จัดการทรัพย์สินเอง อย่างไรก็ตาม ทางบริษัท ไนท์ แพรงค์ ชาร์เตอร์ ประเทศไทย จำกัด (ไทย เห็นว่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าอาจจะมีลูกค้าบางรายยกเลิกการฝากกล่อง ซึ่งทำให้อัตราครอบครองลดลง แล้วเริ่มมีลูกค้ากลับเข้ามาใหม่ ดังนั้น ทางบริษัท ไนท์ แพรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จึงมีความเห็นว่าอัตราการครอบครองการใช้พื้นที่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเริ่มต้นที่ร้อยละ 80 และปรับเพิ่มขึ้นในปีถัดไปที่ร้อยละ 85 และร้อยละ 90 ตามลำดับ

สมมติฐานด้านรายจ่าย

- เงินเดือนและสวัสดิการ สำหรับปีปัจจุบันกำหนดเริ่มต้นที่ 19,500,000 บาท (อ้างอิงข้อมูลการเงินที่ได้รับจาก SST) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี
- ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร กำหนดที่ประมาณร้อยละ 15.00 ของรายได้ทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร กำหนดที่ประมาณร้อยละ 2.00 ของรายได้ทั้งหมด
- เงินกันสำรองค่าปรับปรุงและซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร และเครื่องจักรอุปกรณ์ กำหนดที่ร้อยละ 3.50 ของรายได้ทั้งหมด ซึ่งเป็นการพิจารณามากกว่าการกันสำรองปกติทั่วไปที่ร้อยละ 2.00 ถึงร้อยละ 2.50 เนื่องจากมีอุปกรณ์จัดเก็บเอกสารและชั้นเหล็กที่อาจต้องเมื่อสำรองไว้ในกรณีชำรุดหรือล้าสมัย

- ค่าประกันอัคคีภัย กำหนดที่ร้อยละ 0.12 ของต้นทุนทดแทนใหม่ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่รวมฐานรากของอาคาร หรือประมาณร้อยละ 90 ของต้นทุนทดแทนใหม่ รวมกับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของอุปกรณ์การจัดเก็บเอกสาร
- ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก กำหนดที่ร้อยละ ร้อยละ 0.075 ของรายได้ทั้งหมด
- ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย บัญชี การเงิน ร้อยละ 1.50 และค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 2.00 รวมเป็นร้อยละ 3.50 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ณ ปีปัจจุบัน และหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุของแต่ละอาคารนั้นๆ แล้วนำมาคำนวณภาษีตามฐานภาษีของราคาประเมินทุนทรัพย์รวมที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยบริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ จำกัด (ประเทศไทย) ตั้งสมมติฐานอัตราค่าหัวหน้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 4 ปี ที่อัตราภาษีร้อยละ 0.40 (ช่วงปี 2563 ถึงปี 2564) และตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป ใช้อัตราภาษีที่ร้อยละ 1.20

สมมติฐาน Terminal Value

บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 11 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 12 บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ใช้อัตราผลตอบแทนสำหรับคำนวณ Terminal Value ที่ร้อยละ 8.00 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในทรัพย์สินในตลาดโดยทั่วไป

สมมติฐานอัตราคิดลด

บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 12 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1.50 ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทโกดัง-คลังสินค้า ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 5.00 ถึงร้อยละ 9.00 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในช่วงร้อยละ 6.50 ถึงร้อยละ 10.50 บริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่าอัตราร้อยละ 9.75 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประมาณการทางการเงิน

รายการ	หน่วย	2562 (15 ส.ค. ถึง 31 ธ.ค.)	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572
ประมาณการรายได้												
รายได้ค่าบริการกล่องจากกรให้เช่าหมาแก่ SST	ล้านบาท	18.53	49.50	49.50	49.50	50.50	50.50	50.50	51.50	51.50	4.29	-
รายได้ค่าบริการกล่องจากการดำเนินการเอง	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89.64	105.98
รายได้อื่น	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.79	2.12
รายได้รวม	ล้านบาท	18.53	49.50	49.50	49.50	50.50	50.50	50.50	51.50	51.50	95.73	108.10
ประมาณการค่าใช้จ่าย												
เงินเดือนและสวัสดิการ	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.32)	(26.21)
ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.72)	(16.22)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.83)	(2.16)
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.71)	(1.70)
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.35)	(3.78)
ค่าประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.41)	(0.45)
ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.07)	(0.08)
ค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44.42)	(50.60)
Terminal Value	ล้านบาท											795.04
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ล้านบาท											(27.83)
กระแสเงินสดสุทธิจากทรัพย์สิน	ล้านบาท	18.53	49.50	49.50	49.50	50.50	50.50	50.50	51.50	51.50	51.31	824.72
มูลค่าทรัพย์สิน	ล้านบาท	614.41										
มูลค่าทรัพย์สิน (ปิดเศษ)	ล้านบาท	614.40										

สรุปรายงานการประเมิน

บริษัท ไนท์ แพรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งได้มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด 614.41 ล้านบาท หรือประมาณ 614.40 ล้านบาท (ปัดเศษ)

ความเห็นของที่ปรึกษา

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากวิธีการดังกล่าวจะคำนึงถึงศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สิน ดังนั้นมูลค่าดังกล่าวจึงสามารถสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินได้อย่างเหมาะสม

คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ

1. การลงทะเบียน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสาร หรือหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมก่อนเวลาได้ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ของวันอังคารที่ 17 กันยายน 2562

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหน่วยทรัสต์

กรณีนิติบุคคล

- **กรณีเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย** ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล อายุไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- **กรณีเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ** ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล อายุไม่เกิน 1 ปี ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้อง พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการฉบับจริง หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (กรณีผู้มีอำนาจลงนามเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. (สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั่วไป) หรือหนังสือมอบฉันทะ แบบ ข. (สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ทรัสต์ต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์) ที่แนบมาพร้อมนี้
- เพื่อความสะดวก โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังผู้จัดการกองทรัสต์ (หรือท่านสามารถใช้ของธุรกิจตอบรับที่ได้ส่งมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมนี้ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 16 เพื่อส่งกลับมายังบริษัทฯ) ล่วงหน้าเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับก่อนวันประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ โดยจัดส่งถึง “ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย” เลขที่ 2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
- หนังสือมอบฉันทะต้องกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือขีดลบข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

- (1) **กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา** ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มอบฉันทะ และผู้รับมอบฉันทะ
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
- (2) **กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล** ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามดังกล่าว
 - กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล อายุไม่เกิน 6 เดือนซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล อายุไม่เกิน 1 ปี ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้อง พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ

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.....

Contact 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 unit and having the right to vote equal to votes

(3) ขอมอบฉันทะให้

Hereby appoint

(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) หรือ ทรัสต์

or the Trustee, namely

ชื่อ.....บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธรณ์ 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

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (SSTRT) ในวันที่ 17 กันยายน 2562

เวลา 10.00 น. ณ ห้องธาราเทพ อาคารธาราเทพ ชั้น 2 โรงแรมเจ้าพระยาปาร์ค เลขที่ 247 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง

กรุงเทพมหานคร 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 No. 1/2019 of Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust (SSTRT) on 17 September 2019 at 10.00 hrs. at Tarathep Hall, Tarathep Building 2nd Floor, Chaophya Park Hotel, No. 247, Rachadapisek Road, Dindaeng District, Bangkok 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:

- (1) วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562
Agenda No.1 To consider and acknowledge the minutes of the 2019 Annual General Meeting of Trust Unitholders
 หมายเหตุ: วาระที่ 1 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้
 Remark: Agenda No. 1 is for acknowledgement. Therefore, no voting is required.
- (2) วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ SSTRT แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF โดยกองทรัสต์ SSTRT และการชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม SSTPF เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT
Agenda No.2 To consider and approve the support of the conversion of SSTPF into SSTRT, the conversion plan, the receiving of the transferred assets and liabilities of SSTPF by SSTRT and the payment of consideration to SSTPF in trust units 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 as per my/our intention as follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
 Approve Disapprove Abstain
- (3) วาระที่ 3 พิจารณานุมัติแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ SSTRT เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ SSTRT
Agenda No. 3 To consider and approve the amendment of Trust Deed of SSTRT to support the conversion of SSTPF into 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 as per my/our intention as follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
 Approve Disapprove Abstain

(4) **วาระที่ 4** **พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**
Agenda No. 4 **To consider 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 as per my/our intention as follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
 Approve Disapprove Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นบริษัท

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

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting intention in any agenda or 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 เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ 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 trust units to several proxies for splitting votes.

2. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix stamp duty of Baht 20.

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

(สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศ
และแต่งตั้งคัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ให้เท่านั้น)

PROXY FORM B.

(Only for foreign trust unitholders who have 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.....

Contact Telephone Number

ในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ (Custodian) ให้กับ.....

as a Custodian for

(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 unit and having the right to vote equal to votes

(3) ขอมอบฉันทะให้

Hereby appoint

(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) 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

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (SSTRT) ในวันที่ 17 กันยายน 2562 เวลา 10.00 น. ณ ห้องธาราเทพ อาคารธาราเทพ ชั้น 2 โรงแรมเจ้าพระยาปาร์ค เลขที่ 247 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 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 No. 1/2019 of Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust (SSTRT) on 17 September 2019 at 10.00 hrs. at Tarathep Hall, Tarathep Building 2nd Floor, Chaophya Park Hotel, No. 247, Rachadapisek Road, Dindaeng District, Bangkok 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:

- | | |
|--|---|
| <p>(1) วาระที่ 1
<u>Agenda No.1</u>
หมายเหตุ:
Remark:</p> | <p>พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562
To consider and acknowledge the minutes of the 2019 Annual General Meeting of Trust Unitholders
วาระที่ 1 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้
Agenda No. 1 is for acknowledgement. Therefore, no voting is required.</p> |
| <p>(2) วาระที่ 2

<u>Agenda No. 2</u></p> | <p>พิจารณาอนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ SSTRT แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม การรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF โดยกองทรัสต์ SSTRT และการชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม SSTPF เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT
To consider and approve the support of the conversion of SSTPF into SSTRT, the conversion Plan, the receiving of the transferred assets and liabilities of SSTPF and the payment of consideration to SSTPF in trust units of SSTRT</p> |
- (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 as per my/our intention as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- (3) **วาระที่ 3** **พิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ SSTRT เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทรัสต์รวม SSTPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ SSTRT**
Agenda No. 3 To consider and approve the amendment of Trust Deed of SSTRT to support the conversion of SSTPF into 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 as per my/our intention as follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
 Approve Disapprove Abstain

- (4) **วาระที่ 4** **พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**
Agenda No. 4 To consider 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 as per my/our intention as follows:
- เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง
 Approve Disapprove Abstain

- (5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

- (6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่เราได้ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting intention in any agenda or 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

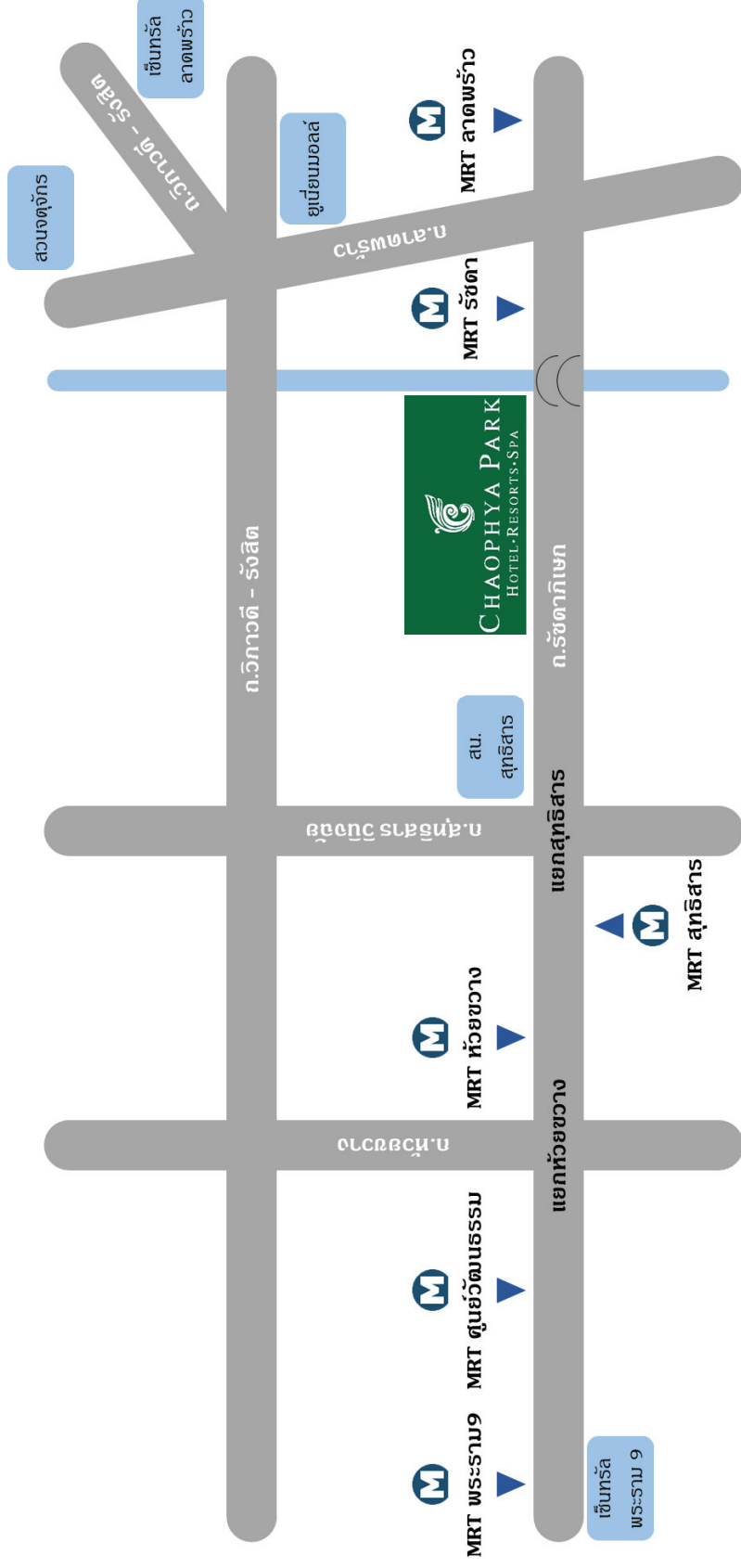
Remark

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้
คัสโตเดียน (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. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ
Evidence to be attached with this Proxy Form are:
 - (1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
Power of Attorney from the trust unitholders authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on his/her behalf.
 - (2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจ คัสโตเดียน (Custodian)
Letter of certification to certify that a person executing in the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.
3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถ
แบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
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. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท
Please affix stamp duty of Baht 20.



แผนที่โรงแรมเจ้าพระยาปาร์ค

สิ่งที่ส่งมาด้วย 15



- การเดินทางด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ลงสถานีรัชดาภิเษก ทางออกที่ 1 (ฝั่งเดียวกับโรงแรม)
- กรณีเดินทางด้วยรถส่วนบุคคล จากแยกรัชโยธิน ผ่านสะพานลอยข้ามแยกรัชดาภิเษก-ลาดพร้าว ให้ชิดซ้าย ไม่เลงโมเมนต์ แล้วกลับรถก่อนถึงแยกสุทธิสาร ผ่านสน.สุทธิสาร โรงแรมเจ้าพระยาปาร์คตั้งอยู่บริเวณด้านซ้ายมือ

