บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
SST REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED
บจก. 0105560165432

206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 สวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
206, Plaza Building, 4th Fl., Soi Pattanakarn 20, Suan Luang, Bangkok 10250
โทร 02-318-5514-5, 02-314-0412, 02-314-3132 FAX : 02-318-3490-1

ที่ 023/2569

วันที่ 16 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ครั้งที่ 1/2569

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ดาวน์โหลดหนังสือเชิญประชุม
พร้อมสิ่งที่ส่งมาด้วย

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
2. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
3. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
4. สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
5. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
6. คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
7. แผนที่สถานที่จัดประชุม
8. หนังสือมอบฉันทะ
9. ซองจดหมายธุรกิจตอบรับ

ด้วย บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“**บริษัท**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“**กองทรัสต์**” หรือ “**กองทรัสต์** SSTRT”) เห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 4 ธันวาคม 2569 เวลา 10.30 น. ณ โรงแรมเดอะพาลาสโซ่ เลขที่ 111 ซอยเนียมอุทิศ ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ตามแผนที่สถานที่จัดประชุม ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 7** โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเวลา 09.30 น. จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าว เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580)

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

<u>เงื่อนไขในการนำเสนอวาระเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2569 มีรายละเอียดดังนี้</u>

- **เนื่องจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่ SST ตามวาระที่ 1 และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามวาระที่ 2 เป็นธุรกรรมที่เกี่ยวเนื่องกันภายใต้แผนการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการกองทรัสต์ SSTRT ในระยะยาว การพิจารณาวาระที่ 2 จึงมีเงื่อนไขว่าวาระที่ 1 จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ SSTRT ดังนั้น หากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ SSTRT จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ SSTRT พิจารณาอนุมัติ**
- **เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน วาระที่ 1 ไม่มีเงื่อนไขที่ขึ้นอยู่กับผลการลงมติในวาระที่ 2 ดังนั้น หากวาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ SSTRT แต่วาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ SSTRT กองทรัสต์ SSTRT จะยังคงสามารถดำเนินการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่ SST ตามที่จะมีการนำเสนอในวาระที่ 1 ได้ แต่จะไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามที่จะมีการนำเสนอในวาระที่ 2 ได้**
- **วาระที่ 3 เป็นวาระที่แยกต่างหากและเป็นอิสระจากวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ SSTRT พิจารณาอนุมัติ ไม่ว่าวาระที่ 1 และ/หรือ วาระที่ 2 จะได้มีการนำเสนอหรือได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ SSTRT หรือไม่ก็ตาม**

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580)

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ตามที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (SSTSS) ("**กองทุนรวม SSTSS**") เป็นกองทรัสต์ SSTRT และทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) ("**กองทุนรวม SSTPF**") เข้ารวมกับกองทรัสต์ SSTRT ดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 4 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,277 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ("**ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ**")
2. กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 15,340 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ("**ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)**")

(รวมเรียก "**ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ**" และ "**ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)**" ว่า "**ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน**")

และกองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันดังกล่าวออกจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าแก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ("**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**" หรือ "SST") เพื่อนำไปดำเนินกิจการคลังเอกสาร ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันฉบับปัจจุบัน

เนื่องจากสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันฉบับปัจจุบันดังกล่าวจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2571 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่ SST โดยมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) โดยกำหนดให้ค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 447,525,792 บาท (สี่ร้อยสี่สิบเจ็ดล้านห้าแสนสองหมื่นห้าพันเจ็ดร้อยเก้าสิบสองบาท) และค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 444,000,924 บาท (สี่ร้อยสี่สิบสี่ล้านเก้าร้อยยี่สิบสี่บาท) ทั้งนี้ สิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ SST นั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน ออกให้เช่าแก่ SST รวมถึงอัตราค่าเช่าที่จะได้รับจาก SST ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นนั้น มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากโครงสร้างค่าเช่าสอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันและอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ซึ่งจะช่วยให้

กองทรัสต์ SSTRT ได้รับรายได้ที่มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ รวมถึงสอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันฉบับปัจจุบัน นอกจากนี้ SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันอยู่แล้ว และเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสารมายาวนาน ตลอดจนมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์ มีประสิทธิภาพ และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันเป็นอย่างดี การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SST จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ SSTRT

เนื่องจาก SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น SST จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่ SST ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าประมาณร้อยละ 56.27 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 1,584.48 ล้านบาท) กล่าวคือ ค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ตลอดระยะเวลาการเช่า 9 ปี (นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี และรวมระยะเวลาการเช่าที่จะต่อออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาของคู่สัญญา) ดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 447,525,792 บาท (สี่ร้อยสี่สิบเจ็ดล้านห้าแสนสองหมื่นห้าพันเจ็ดร้อยเก้าสิบสองบาท) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 28.24 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ตลอดระยะเวลาการเช่า 9 ปี (นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี และรวมระยะเวลาการเช่าที่จะต่อออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาของคู่สัญญา) ดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 444,000,924 บาท (สี่ร้อยสี่สิบสี่ล้านเก้าร้อยยี่สิบสี่บาท) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 28.02 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยเมื่อรวมขนาดรายการของการให้เช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ และการให้เช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว จะคิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 56.27 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับ SST จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ ที่ สร.** 26/2555”)

โดยสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามที่ปรากฏใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท โพลีกอน ไพร์ม จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**

ในการนี้ บริษัทจึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่ SST โดยมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) กำหนด และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงรูปแบบ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดข้างต้น เมื่อกองทรัสตีได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว และ

3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

<u>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า โครงสร้างค่าเช่าที่ SST ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากโครงสร้างค่าเช่าสอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันและอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ซึ่งจะช่วยให้กองทรัสต์ SSTRT ได้รับรายได้ที่มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ รวมถึงสอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันฉบับปัจจุบัน นอกจากนี้ SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันอยู่แล้ว และเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสารมายาวนาน ตลอดจนมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์ มีประสิทธิภาพ และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันเป็นอย่างดี การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SST จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ SSTRT

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสตีมีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

ความเห็นของทรัสตี

วาระที่ 1 เป็นวาระเพื่ออนุมัติ วาระนี้เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามสัญญากองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยวาระนี้จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติในวาระนี้ จะไม่มีการเสนอวาระที่ 2 เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา เนื่องด้วยการทำธุรกรรมในวาระที่ 2 มีความเกี่ยวเนื่องกันกับแผนการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 การจัดหาประโยชน์และการบริหารจัดการกองทรัสต์ในระยะยาว

อย่างไรก็ดี ทรัสตีขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณารายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประกอบการพิจารณาอนุมัติวาระนี้ด้วยการพิจารณาอย่างถี่ถ้วนและรอบคอบ

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 5

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ SSTRT ในการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และไปจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัพย์สินเพิ่มเติมที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะลงทุนในครั้งนี้ (“**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2**”) มีดังนี้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ทรัพย์สินในโครงการทรัพย์ศรีไทย ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน SST เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 17178 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 53.2 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 พื้นที่อาคารประมาณ 1,815 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

2. กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264191 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 45.0 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 33 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

3. กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264192 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 41.0 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 34 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

4. กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 261432 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 40.3 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

หมายเหตุ:

(1) ในปัจจุบัน อาคารหมายเลข 32 ถึง 34 มีผู้เช่าจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า

(2) ภายหลังจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ออกให้เช่าแก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินนำไปดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร และ/หรือ อาคารคลังสินค้าให้เช่า ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป ทั้งนี้ สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวจะมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (“**วันที่กองทรัสต์ลงทุน**”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นดังกล่าว อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาดังกล่าว

(3) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ

โดยรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 3

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 รายการใดรายการหนึ่งโดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นสำคัญ

กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในมูลค่ารวมไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาท) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยกองทรัสต์จะแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นงวด ๆ โดยชำระงวดแรกในวันที่กองทรัสต์ลงทุน และงวดที่เหลือตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งจะอยู่ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะมาจาก (1) เงินสดภายในตามจำนวนที่บริษัทเห็นสมควรและเหมาะสม และ/หรือ (2) เงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (รวมถึงฉบับที่จะมีการเข้าทำตาม**วาระที่ 1**) และ/หรือ สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) และ/หรือ เงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำกับ SST ซึ่งเป็นเงินมัดจำที่ SST วางไว้กับกองทรัสต์ รวมเป็นจำนวนไม่เกิน 50,174,800 บาท (ห้าสิบล้านหนึ่งแสนเจ็ดหมื่นสี่พันแปดร้อยบาท)

การนำเงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ เงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวข้างต้นมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะดำเนินการภายใต้ความตกลงร่วมกันกับ SST โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงระยะเวลาตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวที่มีอยู่ เงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้และคืนเงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ และคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ในการนำเงินมัดจำดังกล่าวมาใช้อย่างรอบคอบและระมัดระวัง

ทั้งนี้ เนื่องจากการแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นงวด ๆ ตามที่ได้กล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นการเข้าทำสัญญาที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงินตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศ ที่ สร. 26/2555 ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศ ที่ สร. 26/2555 ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ การกำหนดวงเงินกันสำรองที่เหมาะสมเพื่อการชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและเงินกันสำรองเพื่อชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวในแต่ละปีจนกว่าจะมีการชำระเสร็จสิ้นในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SSTRT จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.03 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (อ้างอิงข้อมูลตามงบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และประมาณการยอดการแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จำนวน 68.9 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งจะอยู่ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน) ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (รวมเรียกว่า "**ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**") ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	**พื้นที่ใช้สอยอาคารคลังสินค้า/อาคารคลังเอกสาร (ตารางเมตร)**	**ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)**	
			บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	**บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด**
กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 แปลง อาคารคลังสินค้า หมายเลข 32, 33 และ 34 อาคารคลังเอกสาร หมายเลข 35 รวมจำนวน 4 หลัง งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ	4-1-79.5	7,065	125,200,000	124,200,000
รวม	4-1-79.5	7,065	125,200,000	124,200,000

อ้างอิง - *รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ฉบับลงวันที่ 15 กันยายน 2569 (มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2570 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)*

- *รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 6 ตุลาคม 2569 (มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2570 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)*

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายว่า ราคาประเมินตามวิธีคิดลดจากรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เนื่องจากโดยสภาพของทรัพย์สินมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่า ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จำนวนไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาท) (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของ

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 124,200,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสี่ล้านสองแสนบาท) คิดเป็นร้อยละ 0.24

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการเข้าลงทุนและความสมเหตุสมผลของมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการพัฒนาและบริหารจากผู้ที่มีประสบการณ์ และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า

รายละเอียดการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นไปตามที่ปรากฏใน**<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 4</u>**

การลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายที่มีนัยสำคัญ

(2) กองทรัสต์ SSTRT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่ SST ตามวาระที่ 1 และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามวาระที่ 2 นี้ รวมถึงได้รับความยินยอม การอนุมัติ และ/หรือ การผ่อนผัน จากบุคคลใด ๆ ซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ และ/หรือ คู่สัญญาของกองทรัสต์ ในกรณีที่สัญญาที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องได้รับ สำหรับการเข้าทำธุรกรรมและการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

(3) ไม่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่มี หรือจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ SST และต่อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

เนื่องจาก SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น SST จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก SST รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ออกให้เช่าแก่ SST ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าประมาณร้อยละ 15.31 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 1,584.48 ล้านบาท) กล่าวคือ มูลค่าของเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในจำนวนไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาท) (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 7.82 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่จะ

ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นระยะเวลาการเช่าประมาณ 10 ปี (นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี และรวมระยะเวลาการเช่าที่จะต่อออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาของคู่สัญญา) ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 118,677,689 บาท (หนึ่งร้อยสิบแปดล้านหกแสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันหกร้อยแปดสิบเก้าบาท) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 7.49 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมีสมมติฐานวันเริ่มต้นการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในวันที่ 1 มกราคม 2570 ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับ SST จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ ที่ สร. 26/2555

ทั้งนี้ ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หรือกองทรัสต์ SSTRT ไม่สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการศึกษาและเตรียมการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งรวมถึงค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ SSTRT โดยคาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 3,650,000 บาท (สามล้านหกแสนห้าหมื่นบาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

โดยสารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามที่ปรากฏใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท โพลีกอน ไพร์ม จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**

ในการนี้ บริษัทจึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้

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

3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

4) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 บางรายการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วน ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการและ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ SSTRT และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ SSTRT ได้พิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยให้แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมในกรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่จำต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

<u>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์</u>

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ SSTRT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ SSTRT มีการเติบโตและมั่นคงเพิ่มขึ้น รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า อันจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

นอกจากนี้ ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทรัสต์ SSTRT จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วมีความเห็นเกี่ยวกับการเข้าลงทุนและความสมเหตุสมผลของมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการพัฒนาและบริหารจากผู้ที่มีประสบการณ์ และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า อีกทั้ง รายการดังกล่าวยังเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสตีมีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

ความเห็นของทรัสตี

วาระที่ 2 เป็นวาระเพื่ออนุมัติ วาระนี้เป็นการทำธุรกรรมที่สอดคล้องการลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงเป็นการทำธุรกรรมเข้าข่ายเป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามสัญญากองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยวาระนี้ จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

อย่างไรก็ดี ทรัสตีขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณารายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับการสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ การกำหนดวงเงินกันสำรองที่เหมาะสม เพื่อการชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประกอบการพิจารณาลงมติในวาระนี้ด้วยการพิจารณาอย่างถี่ถ้วนและรอบคอบ

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ SSTRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 5

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ SSTRT อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระนี้ได้ก็ต่อเมื่อ**วาระที่** 1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เนื่องจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ฉบับปัจจุบันไม่ได้กำหนดนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนได้ ให้ครอบคลุมถึงอสังหาริมทรัพย์พาณิชย์เพื่อให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ประเภทต่าง ๆ ที่มีศักยภาพในการจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งจะเป็นการช่วยกระจายการลงทุนในทรัพย์สินที่หลากหลายขึ้นของกองทรัสต์ และเพิ่มโอกาสการเติบโตของกองทรัสต์ SSTRT ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยการขยายประเภททรัพย์สินและธุรกิจที่กองทรัสต์สามารถลงทุน ดังนี้

นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน ในปัจจุบัน	นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน ที่เสนอให้มีการแก้ไข
กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์	กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ทรัพย์สินประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า อาคารโรงงาน โรงแรม อาคารหรือห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ให้เช่า อาคารสำนักงานให้เช่า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า พื้นที่จอดรถให้เช่า เป็นต้น รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจของทรัพย์สินประเภทดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวเป็นการแก้ไขเพื่อเพิ่มประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนให้มากขึ้น ซึ่งจะช่วยกระจายการลงทุนในทรัพย์สินที่หลากหลายขึ้นของกองทรัสต์ และเพิ่มโอกาสการเติบโตของกองทรัสต์ SSTRT ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ความเห็นของทรัสตี

วาระที่ 3 เป็นวาระเพื่ออนุมัติ วาระนี้เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว แต่เป็นเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยวาระนี้ จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ดังนั้น ทรัสตีขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาลงมติในวาระนี้ด้วยการพิจารณาอย่างถี่ถ้วนและรอบคอบ เนื่องจากทรัสตีพิจารณาเห็นว่า การเสนอขออนุมัติให้กองทรัสต์แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

การลงมติ

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว เป็นเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้โดยพร้อมเพรียงกัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนเข้าประชุมตั้งแต่เวลา 09.30 น. อนึ่ง หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 8** และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ก็ได้

สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วมประชุม จะต้องนำเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนในการเข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดที่ปรากฏใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 6** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว และส่งมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนเข้าร่วมประชุม

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์ใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะล่วงหน้าตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 8** (พร้อมติดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาท) พร้อมเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามรายละเอียดที่ปรากฏใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 6** ใส่ซองจดหมายธุรกิจตอบรับ ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 9** หรือจัดส่งถึง “**ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย**” เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250 ภายในวันที่ 3 ธันวาคม 2569 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนเริ่มการประชุม

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน กรุณาศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ตามรายละเอียดที่ปรากฏใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 6** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว หากท่านมีข้อสงสัย หรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด โทร. 02-318-5514-5 ในวันและเวลาทำการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

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) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (SSTRT)

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

โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม.....หน่วย และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง

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

(3) ขอมอบฉันทะให้

Hereby appoint

☐ (3.1) ชื่อ.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....

Name Age Years Residing at

ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

Road Sub-District District

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

Province Postal Code

☐ (3.2) หรือ ทรัสตี

or the Trustee, namely

ชื่อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

Name One Asset Management Limited

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

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

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 4 ธันวาคม 2569 เวลา 10.30 น. ณ โรงแรมเดอะ พาลาสโซ่ เลขที่ 111 ซอยเนียมอุทิศ ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

Any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Meeting of the Trust Unitholders of Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust No.1/2026 on 4 December 2026 at 10.30 hrs. at The Palazzo Hotel, 111 Soi Niam-

Utit, Ratchadapisek Road, Din Daeng Sub-District, Din Daeng District, Bangkok 10400 or any adjournment at any date, time and place thereof.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580)

Agenda 1 To consider and approve the lease out of the Existing Investment Assets of SSTRT to Sub Sri Thai Public Company Limited, with the initial lease term of 3 years, commencing from 1 February 2028 with the right of each party to renew the term for additional 2 renewal terms with 3 – year period for each term (until 31 January 2037)

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

Agenda 2 To consider and approve the investment in the Additional Investment Assets No. 2

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

Agenda 3 To consider and approve the amendment to the Trust Deed regarding the investment policy and types of main assets in which SSTRT will invest

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง Abstain

<u>วาระที่ 4</u> พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

<u>Agenda 4</u> 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 at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐ งดออกเสียง 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 shall not be my/our voting as a trust unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

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

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

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

Remarks

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
และแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ให้เท่านั้น)

PROXY Form B.

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

เขียนที่.....

Written at

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า.....สัญชาติ.....

I/We Nationality

อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

Residing at Road Sub-District

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

District Province Postal Code

เบอร์โทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้.....

Contact Telephone Number

ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ (Custodian) ให้กับ.....

As a Custodian for

ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (SSTRT)

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

โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม.....หน่วย และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง

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

(2) ขอมอบฉันทะให้

Hereby appoint

☐ (2.1) ชื่อ.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....

Name Age Years Residing at

ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

Road Sub-District District

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

Province Postal Code

☐ (2.2) หรือ ทรัสตี

or the Trustee, namely

ชื่อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

Name One Asset Management Limited

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

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

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 4 ธันวาคม 2569 เวลา 10.30 น. ณ

โรงแรมเดอะ พาลาสโซ่ เลขที่ 111 ซอยเนียมอุทิศ ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

Any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Meeting of theTrust Unitholders of Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust No.1/2026 on 4 December 2026 at 10.30 hrs. at The Palazzo Hotel, 111 Soi Niam-Utit, Ratchadapisek Road, Din Daeng Sub-District, Din Daeng District, Bangkok 10400 or any adjournment at any date, time and place thereof.

(3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี้ ดังนี้

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

☐ มอบฉันทะตามจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้

To grant all trust units held and having the right to vote

☐ มอบฉันทะบางส่วน คือ

To grant the partial trust units as follows:

☐ หน่วยทรัสต์.....หน่วย และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้.....เสียง

Number of trust units trust units, and having the right to vote equal to votes,

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

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

<u>วาระที่ 1</u> พิจารณาอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580)

<u>Agenda 1</u> To consider and approve the lease out of the Existing Investment Assets of SSTRT to Sub Sri Thai Public Company Limited, with the initial lease term of 3 years, commencing from 1 February 2028 with the right of each party to renew the term for additional 2 renewal terms with 3 – year period for each term (until 31 January 2037)

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย.....เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง ☐ งดออกเสียง.....เสียง

Approve votes Disapprove votes Abstain votes

<u>วาระที่ 2</u> พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

<u>Agenda 2</u> To consider and approve the investment in the Additional Investment Assets No. 2

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย.....เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง ☐ งดออกเสียง.....เสียง

Approve votes Disapprove votes Abstain votes

<u>วาระที่ 3</u> พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

<u>Agenda 3</u> To consider and approve the amendment to the Trust Deed regarding the investment policy and types of main assets in which SSTRT will invest

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย.....เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง ☐ งดออกเสียง.....เสียง

Approve votes Disapprove votes Abstain votes

<u>วาระที่ 4</u> พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

<u>Agenda 4</u> 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 at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย.....เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง ☐ งดออกเสียง.....เสียง

Approve votes Disapprove votes Abstain votes

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

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

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม 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

(.....)

<u>หมายเหตุ</u>

<u>Remarks</u>

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. นี้ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ให้เท่านั้น

   Only foreign trust unitholders whose names appear in the registration book and have appointed a Custodian in Thailand can use the Proxy Form B.

2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ

   Evidence to be attached with this Proxy Form are:

   (1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน

   Power of Attorney from the trust unitholder authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on his/her behalf.

   (2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (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 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.

4. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

   Please affix stamp duty of Baht 20.