หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ครั้งที่ 1/2569

วันศุกร์ที่ 4 ธันวาคม 2569 เวลา 10.30 น.

ณ โรงแรมเดอะพาลาโซ่

เลขที่ 111 ซอยเนียมอุทิศ ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง

เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

เปิดรับลงทะเบียนตั้งแต่เวลา 9.30 น. เป็นต้นไป เพื่อความสะดวกในการลงทะเบียนผู้ถือหน่วยหรือผู้รับมอบฉันทะที่จะมาประชุม โปรดนำแบบฟอร์มลงทะเบียน และหนังสือมอบฉันทะ (กรณีมอบฉันทะ) พร้อมทั้งหลักฐานแสดงตนมาด้วย

“บริษัทงดแจกของชำร่วยในการประชุมผู้ถือหน่วย”

SSTRT

SSTRM
SST REIT MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

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

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์
และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. **การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่ SST โดยมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) (ตามวาระที่ 1)**

1.1. **วันที่ทำรายการ**	:	ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“**กองทรัสต์**” หรือ “**กองทรัสต์** SSTRT”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน (ตามรายละเอียดใน**ข้อ 1.4** ด้านล่าง) กับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**” หรือ “SST”) โดยระยะเวลาการเช่าจะเริ่มต้นในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571
1.2. **คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์**	:	SST ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“**บริษัท**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
1.3. **ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**	:	SST มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
1.4. **ลักษณะทั่วไปของรายการ**	:	ตามที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (“**กองทุนรวม** SSTSS”) เป็นกองทรัสต์ SSTRT และทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (“**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 ตั้งอยู่ที่ตำบลบาง

จาก 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 SST เพื่อนำไปดำเนินกิจการคลังเอกสาร ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันฉบับปัจจุบัน

เนื่องจากสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันฉบับปัจจุบันดังกล่าวจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2571 กองทรัสต์จึงจะเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับ SST โดยมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ กล่าวคือในกรณีที่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาดังกล่าว และมีค่าเช่าตามรายละเอียดใน**ข้อ 1.5** นอกจากนั้น สำหรับสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ SST ตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสดต่อกองทรัสต์ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ในจำนวนเท่ากับค่าเช่า 6 เดือน เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ SST

1.5. **ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน** : SST ในฐานะที่จะเป็นผู้เช่าของกองทรัสต์ SSTRT สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน ตกลงที่จะชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ โดยจะชำระเป็นราย 6 (หก) เดือน แบบย้อนหลัง กล่าวคือ ระยะเวลาการเช่าเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนกรกฎาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม และระยะเวลาการเช่าเดือนสิงหาคมถึงเดือนมกราคมของปีถัดไป ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไปดังกล่าว ทั้งนี้ คู่สัญญาอาจเจรจาและตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลา กำหนดวันชำระ และ/หรือ วิธีการชำระค่าเช่านี้ได้ตามความเหมาะสม โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องไม่กระทบต่ออัตราค่าเช่าและจำนวนค่าเช่ารวมที่ SST ในฐานะผู้เช่าต้องชำระตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ SST โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้

<u>ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ</u>

ระยะเวลาการเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์[1/]	
	ค่าเช่าต่อปี[2/] (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (บาท)	ค่าเช่าต่อปี[2/] (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (บาท)
(ก) ระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2574				
1	13,627,176	6,813,588	34,636,236	17,318,118
2	13,627,176	6,813,588	34,636,236	17,318,118
3	13,627,176	6,813,588	34,636,236	17,318,118
(ข) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2574 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2577				
4	14,035,728	7,017,864	35,674,884	17,837,442
5	14,035,728	7,017,864	35,674,884	17,837,442
6	14,035,728	7,017,864	35,674,884	17,837,442
(ค) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2577 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580				
7	14,456,532	7,228,266	36,744,708	18,372,354
8	14,456,532	7,228,266	36,744,708	18,372,354
9	14,456,532	7,228,266	36,744,708	18,372,354

หมายเหตุ: 1/ จำนวนเงินดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (หากมี)

2/ ค่าเช่าในตารางข้างต้นแสดงเป็นค่าเช่ารายปี ทั้งนี้ ค่าเช่าที่ต้องชำระในแต่ละงวดให้คำนวณจากค่าเช่ารายปีดังกล่าวตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น

ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

ระยะเวลาการเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์[1/]
	ค่าเช่าต่อปี[2/] (บาท)	ค่าเช่าต่อปี[2/] (บาท)
(ก) ระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2574		
1	22,533,228	25,349,652
2	22,533,228	25,349,652
3	22,533,228	25,349,652
(ข) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2574 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2577		
4	23,208,804	26,109,912
5	23,208,804	26,109,912
6	23,208,804	26,109,912
(ค) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2577 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580		
7	23,904,624	26,894,088
8	23,904,624	26,894,088
9	23,904,624	26,894,088

หมายเหตุ: 1/ จำนวนเงินดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (หากมี)

2/ ค่าเช่าในตารางข้างต้นแสดงเป็นค่าเช่ารายปี ทั้งนี้ ค่าเช่าที่ต้องชำระในแต่ละงวดให้คำนวณจากค่าเช่ารายปีดังกล่าวตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น

ธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าประมาณร้อยละ 56.27 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 1,584.48 ล้านบาท) กล่าวคือ ค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ตลอดระยะเวลาการเช่า 9 ปี ดังกล่าว (นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี และรวมระยะเวลาการเช่าที่จะต่อออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาของคู่สัญญา) อยู่ที่ประมาณ 447,525,792 บาท (สี่ร้อยสี่สิบเจ็ดล้านห้าแสนสองหมื่นห้าพันเจ็ดร้อยเก้าสิบสองบาท) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 28.24 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย

(9 อาคาร) ตลอดระยะเวลาการเช่า 9 ปี ดังกล่าว (นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี และรวมระยะเวลาการเช่าที่จะต่อออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาของคู่สัญญา) อยู่ที่ประมาณ 444,000,924 (สี่ร้อยสี่สิบสี่ล้านเก้าร้อยยี่สิบสี่) บาท 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”)

1.6. **เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระแก่กองทรัสต์** SSTRT : ค่าเช่าที่ SST ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน และอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ที่สอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน

1.7. **ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน** : การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน โดยการให้เช่าแก่ SST ต่อไป จะทำให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้ง SST เป็นผู้เช่าเดิมที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการและดำเนินธุรกิจคลังเอกสาร และเป็นผู้เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการอื่นของกองทรัสต์ SSTRT นอกจากนี้ การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่ SST นั้นยังสามารถที่จะช่วยในการประหยัดค่าใช้จ่ายคงที่ต่อขนาดของธุรกิจ (Economies of Scale) และช่วยให้มีต้นทุนการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

1.8. **การขออนุมัติทำรายการ** : รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ ที่ สร. 26/2555

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าวข้างต้น ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ จึงจะครบเป็นองค์ประชุม และในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 5

1.9. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก** : คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า 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

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารูปแบบสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นดังกล่าว อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้กล่าวคือ ในกรณีที่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาดังกล่าวแล้ว เห็นว่ารูปแบบดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT สามารถเรียกให้ SST เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันต่อไปได้จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้ล่วงหน้า ซึ่งเปิดโอกาสให้กองทรัสต์ SSTRT ทบทวนการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าได้ก่อนการใช้สิทธิดังกล่าวในแต่ละคราว และการกำหนดให้ SST มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าด้วย โดย SST จะใช้สิทธิดังกล่าวได้เฉพาะในกรณีที่ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็น

สาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาดังกล่าว เป็นการกำหนดเงื่อนไขที่มีความสมดุลและเป็นธรรมต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ซึ่งทำให้ SST ในฐานะผู้ประกอบการมีความแน่นอนในการวางแผนและดำเนินธุรกิจในทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างต่อเนื่อง อันจะเป็นประโยชน์ต่อความมั่นคงของรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT อีกทั้ง ไม่ว่าการต่ออายุสัญญาเช่าจะเกิดจากการใช้สิทธิของคู่สัญญาฝ่ายใด จะไม่กระทบต่ออัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งกำหนดไว้ล่วงหน้าในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์แล้ว ทั้งนี้ แม้ตามหลักกฎหมายแล้ว เมื่อเทียบกับการเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ระยะยาว สิทธิของกองทรัสต์ SSTRT ในการบังคับให้ SST ปฏิบัติตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงสิทธิในการเรียกค่าเสียหายในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาตามที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์จะครอบคลุมเฉพาะระยะเวลาการเช่าในแต่ละคราวที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น และการต่ออายุสัญญาเช่าในแต่ละคราวจะต้องมีการใช้สิทธิภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ แต่ด้วยเหตุผลที่ได้กล่าวไปข้างต้น ประกอบกับผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามและพิจารณาการใช้สิทธิดังกล่าวในแต่ละคราวภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่ารูปแบบสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวนั้นมีความเหมาะสม

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงในการเข้าทำรายการนี้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

1.10. ความเห็นของกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท : ไม่มี

1.11. รายการระหว่างกันที่ผ่านมา : 1. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาเช่าโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ระหว่าง กองทุนรวม SSTSS และ SST โดยออกหน่วยทรัสต์และเงินสด แลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTSS ดังกล่าว

ทั้งนี้ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SSTSS SST ได้ต่ออายุการเช่าของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 ที่ได้เข้าทำกับกองทุนรวม SSTSS ซึ่งครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในวันที่ 6 สิงหาคม 2567 โดยขอขยายระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาออกไปให้

สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 และกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังกล่าว โดยที่ข้อความ ข้อสัญญา และ/หรือ เงื่อนไขอื่นให้คงเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าวทุกประการ

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

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

4. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาเช่าโครงการทรัพย์ศรีไทยระหว่างกองทุนรวม SSTPF และ SST โดยใช้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ดังกล่าว

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

5. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาก่อตั้งภาระจำยอม ระหว่างกองทุนรวม SSTPF และ SST ซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญคือ การก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ SST ให้แก่ที่ดินที่กองทุนรวม

SSTPF ลงทุน เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์เข้า-ออก การติดตั้งสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง

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

7. กองทรัสต์ SSTRT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสารจำนวน 4 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,000 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ จาก SST ในราคารวมไม่เกิน 190,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ทั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

8. ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินไปให้ SST เช่า โดยค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์จะได้รับตลอดระยะเวลาการเช่า 10 ปี นับตั้งแต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ อยู่ที่ประมาณ 181,000,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบเอ็ดล้านบาท)

9. กองทรัสต์ได้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการกับ SST ซึ่งกองทรัสต์ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม SSTSS ในการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS เป็นกองทรัสต์ SSTRT ในเรื่องการถือหน่วยลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถือครองหน่วยทรัสต์ที่กำหนดในประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บังคับใช้ในขณะนั้น และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT อีกทั้ง เพื่อให้ข้อสัญญาว่าด้วยการถือหน่วยลงทุนในสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวมีความชัดเจนและสอดคล้องกับข้อเท็จจริงในปัจจุบันของกองทรัสต์ SSTRT

1.12. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

1.13. **รายชื่อคณะกรรมการและรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์** (Record Date) : 1. รายชื่อคณะกรรมการของบริษัท

- นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์ ประธานกรรมการ
- นางสุรางค์ จันทรสถาพร กรรมการอิสระ
- นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา กรรมการผู้จัดการ

2. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) วันที่ 11 พฤศจิกายน 2569 เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 5**

2. **การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (ตามวาระที่ 2)**

2.1. **วันที่ทำรายการ** : ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

2.2. **คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์** : SST ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

2.3. **ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์** : SST มีส่วนได้เสียโดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

2.4. **ลักษณะทั่วไปของรายการ** : กองทรัสต์ SSTRT จะนำเงินจากแหล่งเงินทุนตามรายละเอียดใน**ข้อ 2.10** ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามรายละเอียดใน**ข้อ 2.5** (“**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2**”) ในมูลค่ารวมไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาท) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยกองทรัสต์จะแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นงวด ๆ โดยชำระงวดแรกในวันที่กองทรัสต์ลงทุน และงวดที่เหลือตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งจะอยู่ ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (“**วันที่กองทรัสต์ลงทุน**”) โดยงวดการชำระจะเป็นไปตามตารางด้านล่างนี้

กำหนดชำระ	**จำนวนราคาทรัพย์สินตามสัญญาที่ต้องชำระ (บาท)**
วันที่กองทรัสต์ลงทุน	55,000,000
ภายในวันที่ 31 มกราคม 2570	5,000,000
ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2570	10,000,000

ภายในวันที่ 31 มกราคม 2571	10,000,000
ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2571	17,500,000
ภายในวันที่ 31 มกราคม 2572	17,500,000
ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2572	8,900,000

ทั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT อาจนำราคาทรัพย์สินตามสัญญางวดใดที่ถึงกำหนดชำระแล้วไปหักกลบลบหนี้กับค่าเช่าหรือหนี้เงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระแล้วตามที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และ/หรือ สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ซึ่ง SST มีหน้าที่ชำระได้ฉบับใดฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับ นอกจากนี้ กองทรัสต์มีสิทธิชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญางวดใด ๆ ข้างต้นก่อนวันครบกำหนดชำระของงวดนั้น ๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยเงินที่ชำระก่อนกำหนดจะนำไปชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญางวดที่มีกำหนดชำระเป็นลำดับสุดท้ายก่อน แล้วจึงนำไปชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญางวดที่มีกำหนดชำระก่อนหน้าไล่ย้อนขึ้นมาตามลำดับวันครบกำหนดชำระ (Inverse Order of Maturity) ทั้งนี้ ราคาทรัพย์สินตามสัญญาที่มีการชำระก่อนกำหนด ไม่ว่าทั้งงวดหรือบางส่วนของงวด ให้คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ชำระ ด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 6 ต่อปี ตามจำนวนวันนับแต่วันที่ชำระจนถึงวันครบกำหนดชำระเดิมของแต่ละงวด

รายละเอียดเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ทั้งนี้ เนื่องจากการแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นงวด ๆ ตามที่ได้กล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นการเข้าทำสัญญาที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงินตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ ประกาศ 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

2.5. **รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 2 : ทรัพย์สินในโครงการทรัพย์ศรีไทย ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบันบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ 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 นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน 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

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นไปตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**

2.6. **ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน** : การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีมูลค่ารวมไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาท) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยกองทรัสต์จะแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นงวด ๆ โดยชำระงวดแรกในวันที่กองทรัสต์ลงทุน และงวดที่เหลือตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งจะอยู่ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุน ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไปใน**ข้อ 2.4**

มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 คิดเป็นมูลค่าประมาณร้อยละ 7.82 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT (ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 1,584.48 ล้านบาท) ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ ที่ สร. 26/2555

2.7. **มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2** : มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาท) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยกองทรัสต์จะแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นงวด ๆ โดยชำระ

งวดแรกในวันที่กองทรัสต์ลงทุน และงวดที่เหลือตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งจะอยู่ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุน ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไปใน**ข้อ 2.4**

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (รวมเรียกว่า "**ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**") ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("**สำนักงาน ก.ล.ต.**") เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายว่า ราคาประเมินตามวิธีคิดลดจากรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เนื่องจากโดยสภาพของทรัพย์สินมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่า ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จำนวนไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาท) (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 124,200,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสี่ล้านสองแสนบาท) คิดเป็นร้อยละ 0.24

รายละเอียดการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ SSTRT ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 4**

2.8. **เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน** : มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในครั้งนี้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งใช้ราคาประเมินตามวิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

2.9. **ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2** : การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการพัฒนาและบริหารจากผู้ที่มีประสบการณ์และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและ

ผู้เช่า ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ SSTRT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ SSTRT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อันจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

2.10. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 : แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะมา จาก (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) ทั้งนี้ การนำเงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ เงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวข้างต้นมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะดำเนินการภายใต้ความตกลงร่วมกันกับ SST โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงระยะเวลาตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวที่มีอยู่ เงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้และคืนเงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ และคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ในการนำเงินมัดจำดังกล่าวมาใช้อย่างรอบคอบและระมัดระวัง

2.11. การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ ที่ สร. 26/2555

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าวข้างต้น ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ จึงจะครบเป็นองค์ประชุม และในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 5**

2.12. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก**	:	คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ SSTRT เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ SSTRT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ SSTRT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป นอกจากนี้ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ SSTRT จะซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ SSTRT จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาท) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยกองทรัสต์จะแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นงวด ๆ ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุน จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 124,200,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสี่ล้านสองแสนบาท) คิดเป็นร้อยละ 0.24 อันเป็นราคาที่บริษัทเห็นว่าสมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงในการเข้าทำรายการนี้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว
2.13. **ความเห็นของกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**	:	ไม่มี
2.14. **รายการระหว่างกันที่ผ่านมา**	:	โปรดพิจารณารายละเอียดตาม**ข้อ** 1.11 ด้านบน
2.15. **ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์**	:	โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

2.16. **รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ** : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

2.17. **รายชื่อคณะกรรมการและรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์** 10 **รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์** (Record Date) : โปรดพิจารณารายละเอียดตาม**ข้อ** 1.13 ด้านบน

3. **การให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (ตามวาระที่ 2)**

3.1. **วันที่ทำรายการ**	:	ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT และกองทรัสต์ SSTRT ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เรียบร้อยแล้ว
3.2. **คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์**	:	SST ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
3.3. **ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**	:	SST จะเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ภายหลังจากการที่กองทรัสต์ SSTRT ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
3.4. **ลักษณะทั่วไปของรายการ**	:	ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ออกให้เช่าแก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินนำไปดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร และ/หรือ อาคารคลังสินค้าให้เช่า ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป ทั้งนี้ สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวจะมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นดังกล่าว อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้กล่าวคือ ในกรณีที่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาดังกล่าว และมีค่าเช่าตามรายละเอียดใน**ข้อ 3.5** นอกจากนั้น SST ตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสดต่อกองทรัสต์ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ในจำนวนเท่ากับค่าเช่า 6 เดือน เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ จะเข้าทำกับ SST

3.5. **ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน** : SST ในฐานะที่จะเป็นผู้เช่าของกองทรัสต์ SSTRT สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตกลงที่จะชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ โดยจะชำระเป็นราย 6 (หก) เดือน แบบย้อนหลัง กล่าวคือ ระยะเวลาการเช่าเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนกรกฎาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม และระยะเวลาการเช่าเดือนสิงหาคมถึงเดือนมกราคมของปีถัดไป ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไปดังกล่าว ทั้งนี้ คู่สัญญาอาจเจรจาและตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลา กำหนดวันชำระ และ/หรือ วิธีการชำระค่าเช่านี้ได้ตามความเหมาะสม โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องไม่กระทบต่ออัตราค่าเช่าและจำนวนค่าเช่ารวมที่ SST ในฐานะผู้เช่าต้องชำระตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ SST โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้

ระยะเวลาการเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์[1/]	
	ค่าเช่าต่อปี[2/] (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (บาท)	ค่าเช่าต่อปี[2/] (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (บาท)
(ก) ระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี				
1	10,173,600	5,086,800	1,176,000	588,000
2	10,173,600	5,086,800	1,176,000	588,000
3	10,173,600	5,086,800	1,176,000	588,000
(ข) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตาม (ก) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี				
4	10,478,808	5,239,404	1,211,280	605,640
5	10,478,808	5,239,404	1,211,280	605,640
6	10,478,808	5,239,404	1,211,280	605,640
(ค) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตาม (ข) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี				
7	10,793,352	5,396,676	1,247,616	623,808
8	10,793,352	5,396,676	1,247,616	623,808
9	10,793,352	5,396,676	1,247,616	623,808
(ง) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตาม (ค) จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580				
10	11,117,208	5,558,604	1,284,996	642,498
11 (ถึง 31 ม.ค. 2580)	11,117,208	5,558,604	1,284,996	642,498

หมายเหตุ: 1/ จำนวนเงินดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (หากมี)

2/ ค่าเช่าในตารางข้างต้นแสดงเป็นค่าเช่ารายปี ทั้งนี้ ค่าเช่าที่ต้องชำระในแต่ละงวดให้คำนวณจากค่าเช่ารายปีดังกล่าวตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น

ค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST ตลอดระยะเวลาการเช่าประมาณ 10 ปี (นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี และรวมระยะเวลาการเช่าที่จะต่อออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาของคู่สัญญา) จะอยู่ที่ประมาณ 118,677,689 บาท (หนึ่งร้อยสิบแปดล้านหกแสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันหกร้อยแปดสิบเก้าบาท) คิดเป็นมูลค่าประมาณร้อยละ 7.49 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT (ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 1,584.48 ล้านบาท) โดยมีสมมติฐานวันเริ่มต้นการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในวันที่ 1 มกราคม 2570 ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับ

บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ ที่ สร. 26/2555

3.6. **เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระแก่กองทรัสต์** SSTRT : ค่าเช่าที่ SST ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในครั้งนี้ สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ที่สอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน

3.7. **ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 2 : การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยการให้เช่าแก่ SST จะทำให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ การให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 แก่ SST นั้นยังสามารถที่จะช่วยในการประหยัดค่าใช้จ่ายคงที่ต่อขนาดของธุรกิจ (Economies of Scale) และช่วยให้มีต้นทุนการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

3.8. **การขออนุมัติทำรายการ** : รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ ที่ สร. 26/2555

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าวข้างต้น ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ จึงจะครบเป็นองค์ประชุม และในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย** 5

3.9. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก** : คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า โครงสร้างค่าเช่าที่ SST ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในครั้งนี้มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากสอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ซึ่งจะช่วยให้กองทรัสต์ SSTRT ได้รับรายได้ที่มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ รวมถึงสอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน อีกทั้ง เนื่องจาก SST เป็นผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสารมายาวนาน และยังมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นอย่างดี การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กับ SST จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ SSTRT

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารูปแบบสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นดังกล่าว อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาดังกล่าวแล้ว เห็นว่ารูปแบบดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT สามารถเรียกให้ SST เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ต่อไปได้จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้ล่วงหน้า ซึ่งเปิดโอกาสให้กองทรัสต์ SSTRT ทบทวนการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าได้ก่อนการใช้สิทธิดังกล่าวในแต่ละคราว และการกำหนดให้ SST มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าด้วย โดย SST จะใช้สิทธิดังกล่าวได้เฉพาะในกรณีที่ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาดังกล่าว เป็นการกำหนดเงื่อนไขที่มีความสมดุลและเป็นธรรมต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ซึ่งทำให้ SST ในฐานะผู้ประกอบการมีความแน่นอนในการวางแผนและดำเนินธุรกิจในทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างต่อเนื่อง อันจะเป็นประโยชน์ต่อความมั่นคงของรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT อีกทั้ง ไม่ว่าการต่ออายุสัญญาเช่าจะเกิดจากการใช้สิทธิของคู่สัญญาฝ่ายใด จะไม่กระทบต่ออัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งกำหนดไว้ล่วงหน้าในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์แล้ว ทั้งนี้ แม้ตามหลักกฎหมายแล้ว เมื่อเทียบกับการเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ระยะยาว สิทธิของกองทรัสต์ SSTRT ในการบังคับให้ SST ปฏิบัติตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงสิทธิในการเรียกค่าเสียหายในกรณี

ที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาตามที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์จะครอบคลุมเฉพาะระยะเวลาการเช่าในแต่ละคราวที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น และการต่ออายุสัญญาเช่าในแต่ละคราวจะต้องมีการใช้สิทธิภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ แต่ด้วยเหตุผลที่ได้กล่าวไปข้างต้น ประกอบกับผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามและพิจารณาการใช้สิทธิดังกล่าวในแต่ละคราวภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่ารูปแบบสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวนั้นมีความเหมาะสม

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงในการเข้าทำรายการนี้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

3.10. **ความเห็นของกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท** : ไม่มี

3.11. **รายการระหว่างกันที่ผ่านมา** : โปรดพิจารณารายละเอียดตาม**ข้อ** 1.11 ด้านบน

3.12. **ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์** : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

3.13. **รายชื่อคณะกรรมการและรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์** 10 **รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์** (Record Date) : โปรดพิจารณารายละเอียดตาม**ข้อ** 1.13 ด้านบน

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ SSTRT

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ SSTRT ที่ผ่านการตรวจสอบ หรือสอบทาน (แล้วแต่กรณี) จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

รายการ (หน่วย : พันบาท)				
งบแสดงฐานะการเงิน	**งวด 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569**	**ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568**	**ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567**	**ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566**
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,571,756	1,574,347	1,593,253	1,614,962
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	3,312	3,292	3,244	3,177
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	19,576	9,713	6,002	2,476
ลูกหนี้จากการให้เช่า	43,130	79,113	79,940	80,417
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	46	247	273	159
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	44,526	43,332	43,402	43,389
สินทรัพย์อื่น	784	844	854	793
รวมสินทรัพย์	**1,683,130**	**1,710,888**	**1,726,967**	**1,745,373**
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,752	8,194	9,001	7,646
เงินมัดจำค่าเช่า	44,500	43,250	43,250	43,250
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	55,524	92,635	129,691	166,682
หนี้สินอื่น	2,876	329	424	298
รวมหนี้สิน	**106,652**	**144,408**	**182,366**	**217,876**
สินทรัพย์สุทธิ	**1,576,478**	**1,566,480**	**1,544,601**	**1,527,497**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	**8.2473**	**8.1950**	**8.0805**	**7.9910**
งบกำไรขาดทุน				
รวมรายได้	101,815	136,206	136,675	136,142
รวมค่าใช้จ่าย	12,793	19,010	21,489	24,077
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	89,022	117,196	115,186	112,064

รายการ (หน่วย : พันบาท)				
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(2,571)	(18,858)	(21,642)	3,584
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	86,451	98,339	93,544	115,649
งบกระแสเงินสด				
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	127,252	123,319	123,220	121,758
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(117,389)	(119,608)	(119,694)	(136,150)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	9,863	3,711	3,526	(14,392)

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“**ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**”) ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ดังต่อไปนี้

	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	**พื้นที่ใช้สอยอาคารคลังสินค้า/อาคารคลังเอกสาร (ตารางเมตร)**	**ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)**	
			บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	**บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด**
กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 แปลง อาคารคลังสินค้าหมายเลข 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)*

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
ของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกัน จากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ และการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

เสนอต่อ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

จัดทำโดย

บริษัท โพลีกอน ไพร์ม จำกัด

วันที่ 29 ตุลาคม 2569

สารบัญ

หน้า

สารบัญ 1
คำนิยาม 4
ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิด (Disclaimer) 10
บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary) 11
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ 23
1.1. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม 23
1.1.1. วัตถุประสงค์และที่มาของรายการ 23
1.1.2. วันที่เกิดรายการ 23
1.1.3. คู่สัญญา และลักษณะความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์ 23
1.1.4. มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน 24
1.1.5. ประเภทและขนาดของรายการ 25
1.1.6. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะให้เช่า 26
1.1.7. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง 29
1.2. การได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ 55
1.2.1. วัตถุประสงค์และที่มาของรายการ 55
1.2.2. วันที่เกิดรายการ 56
1.2.3. คู่สัญญา และลักษณะความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์ 56
1.2.4. มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน 56
1.2.5. ประเภทและขนาดของรายการ 58
1.2.6. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม 59
1.2.7. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง 62
1.2.8. โครงสร้างของกองทรัสต์ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ 74
1.2.9. แหล่งที่มาของเงินทุนในการเข้าทำรายการ 75
1.3. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 76
1.3.1. วัตถุประสงค์และที่มาของรายการ 76
1.3.2. วันที่เกิดรายการ 76
1.3.3. คู่สัญญา และลักษณะความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์ 76
1.3.4. มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน 77
1.3.5. ประเภทและขนาดของรายการ 78
1.3.6. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง 79
2. ความสมเหตุสมผลของรายการ 94
2.1. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม 94
2.1.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ 94
2.1.2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ 94
2.1.3. ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน 100
2.1.4. ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก 101
2.2. การได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ 103
2.2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ 103
2.2.2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ 103
2.2.3. ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน 110
2.2.4. ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก 112
2.3. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 113

2.3.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ ... 113
2.3.2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ... 113
2.3.3. ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ... 118
2.3.4. ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ... 119
3. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ... 121
3.1. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม ... 121
3.1.1. ความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ ... 121
3.1.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ... 122
3.2. การได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ ... 125
3.2.1. ความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ ... 125
3.2.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ... 136
3.3. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ... 139
3.3.1. ความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ ... 139
3.3.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ... 140
4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ... 143
4.1. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม ... 143
4.2. การได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ ... 145
4.3. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ... 147
เอกสารแนบ 1 ... 2
1. ข้อมูลเบื้องต้น ... 2
2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ ... 2
2.1. ประวัติความเป็นมาและวัตถุประสงค์ ... 2
2.2. โครงสร้างของการบริหารจัดการ ... 3
2.2.1. ผู้จัดการกองทรัสต์ ... 5
2.2.2. ทรัสตี ... 5
3. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ ... 6
3.1. โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ... 6
3.2. โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ... 8
3.3. โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ... 9
4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ... 10
4.1. การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ... 10
5. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์ ... 11
5.1. กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ... 11
5.2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน) ... 11
6. สรุปฐานะทางการเงินและผลประกอบการ ... 11
6.1. งบแสดงฐานะทางการเงิน ... 11
6.2. กำไรขาดทุน ... 12
6.3. งบกระแสเงินสด ... 13
6.4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ... 13
7. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ... 13
8. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ... 20
8.1. สภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจบริการคลังสินค้าในไทย ... 20
8.2. นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการกองทรัสต์ ... 21
เอกสารแนบ 2 ... 1
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”) ... 1
1. ข้อมูลเบื้องต้น ... 1

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ 1
2.1. ประวัติความเป็นมา 1
2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ 1
2.3. รายละเอียดบริษัทย่อยจำแนกตามประเภทของธุรกิจ 2
2.3.1. ธุรกิจคลังสินค้าและเทียบท่าเรือ 2
2.3.2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม 2
2.3.3. ธุรกิจไลฟ์สไตล์ 4
2.3.4. ธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ 4
2.4. ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ 5
2.4.1. ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ 5
2.4.2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม 7
2.4.3. ธุรกิจไลฟ์สไตล์ 9
2.4.4. ธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ 9
2.5. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท 9
2.6. โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย 12
3. คณะผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัท 13
3.1. ผู้ถือหุ้น 13
3.2. คณะกรรมการบริษัท SST 13
4. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน 14
4.1. งบแสดงฐานะการเงิน 14
4.2. งบกำไรขาดทุน 15
4.3. งบกระแสเงินสด 16
4.4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ 16
5. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน 17
6. สภาวการณ์ของตลาดและแนวโน้มอุตสาหกรรม 22
6.1. ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ 22
6.2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม 25
6.3. ธุรกิจไลฟ์สไตล์ 25
6.4. ธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ 26

คำนิยาม

คำนิยาม	ชื่อเต็ม
กองทรัสต์ หรือ SSTRT หรือ กองทรัสต์ SSTRT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
SSTRM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือ SST	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ทรัสตี หรือ ONEAM หรือ บลจ.วรรณ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
KNIGHT FRANK	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
NEXUS	บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
CAP หรือ ที่ปรึกษากฎหมาย	บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด
AIMIRT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
FTREIT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
WHART	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
WHAIR	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 17178 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 53.20 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 พื้นที่อาคารประมาณ 1,815 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264191 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 45.00 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 33 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (3) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264192 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 41.00 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 34 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (4) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 261432 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 40.30 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

คำนิยาม	ชื่อเต็ม
	โดยตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าและอาคารคลังเอกสารดังกล่าว
ประกาศ สร. 26/2555	ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
WACC	ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)
ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ SEC	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
PP หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	บริษัท โพลีกอน ไพร์ม จำกัด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ และการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

PP015/2026

วันที่ 29 ตุลาคม 2569

เรื่อง : รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ และการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

เรียน : ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

เอกสารแนบ :
1) ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
2) ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง :
1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ครั้งที่ 6/2569 เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2569
2) สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
3) แบบ One Report ของกองทรัสต์ SSTRT สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
4) แบบ One Report ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
5) งบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานแล้ว สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
6) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมคลังสินค้า และคลังเอกสารพร้อมอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (อาคารหมายเลข 32, 33, 34 และ 35) จำนวน 4 อาคาร จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 15 กันยายน 2569
7) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมคลังสินค้า และคลังเอกสารพร้อมอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (อาคารหมายเลข 32, 33, 34 และ 35) จำนวน 4 อาคาร จัดทำโดยบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2569
8) รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จัดทำโดยบริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2569
9) ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
10) เอกสารและสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ SSTRT ในการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ พัฒนาและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“SSTRM”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2569 มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อพิจารณาอนุมัติ (1) การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”) (2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จาก SST และ (3) การให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กับ SST ซึ่งรายละเอียดการเข้าทำรายการสรุปได้ ดังนี้

สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในปัจจุบันจำนวน 2 โครงการ จะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2571 ซึ่งประกอบด้วย

(1) โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 4 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 5 ไร่ 3 งาน 52.40 ตารางวา อาคารคลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,277.00 ตารางเมตร และงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

(2) โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 3 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 9 ไร่ 2 งาน 65.00 ตารางวา อาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 15,340.00 ตารางเมตร และงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

กองทรัสต์ SSTRT จึงมีแผนเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ฉบับใหม่กับ SST โดยมีระยะเวลาการเช่ารวม 9 ปี ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่าตามสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่าย อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ และเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว

นอกจากนี้ กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งเป็นทรัพย์สินของ SST จำนวน 4 รายการ ประกอบไปด้วย

(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 17178 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 53.20 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 พื้นที่อาคารประมาณ 1,815.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

(2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264191 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 45.00 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 33 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

(3) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264192 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 41.00 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 34 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

(4) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 261432 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 40.30 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT ได้แต่งตั้งให้บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("KNIGHT FRANK") และ บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ("NEXUS") ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ โดยกองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะมาจาก (1) เงินสดภายในตามจำนวนที่ SSTRM เห็นสมควรและเหมาะสม และ/หรือ (2) เงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (รวมถึงฉบับที่จะมีการเข้าทำ) และ/หรือ เงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) และ/หรือ เงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำกับ SST ซึ่งเป็นเงินมัดจำที่ SST วางไว้กับกองทรัสต์ SSTRT รวมเป็นจำนวนไม่เกิน 50,174,800 บาท (ห้าสิบล้านหนึ่งแสนเจ็ดหมื่นสี่พันแปดร้อยบาทถ้วน) ทั้งนี้ การนำเงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ข้างต้นมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะต้องดำเนินการภายใต้ความตกลงร่วมกันกับ SST ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี หากนำเงินมัดจำซึ่งเป็นหนี้สินของกองทรัสต์ไปจ่ายค่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ต้องมีเงินเพียงพอคืนเงินมัดจำให้แก่ SST ภายใน 30 วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุ โดย SSTRM จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ SSTRT ในการนำเงินมัดจำดังกล่าวมาใช้อย่างรอบคอบและระมัดระวัง

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ กองทรัสต์ SSTRT จะจัดหาผลประโยชน์โดยการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กับ SST ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเพื่อให้ SST นำไปดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร และ/หรือ อาคารคลังสินค้าให้เช่า ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำกับ SST ซึ่งสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เป็นระยะเวลาการเช่ารวมกันประมาณ 10 ปี โดยกำหนดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้

ตามรายการที่ได้กล่าวมาข้างต้น เป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งได้แก่ SST จึงต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ โดยที่ประชุมคณะกรรมการของ SSTRM ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งบริษัท โพลีกอน ไพร์ม จำกัด ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "PP") ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจาก SSTRT, SSTRM และ SST ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งได้รับจากกองทรัสต์ SSTRT รวมทั้งข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สรุปร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ข้อมูลการวิเคราะห์และคาดการณ์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม รวมทั้งข้อมูลและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหาร เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวิเคราะห์และให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารทั้งหมดที่ได้รับจากกองทรัสต์ SSTRT รวมทั้งข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่เป็นจริง ถูกต้อง และครบถ้วน และไม่มีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวได้ รวมทั้งสมมติฐานว่าไม่มีเหตุการณ์ใดเกิดขึ้น กำลังจะเกิดขึ้น หรือมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินของกองทรัสต์ SSTRT SST และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในปัจจุบัน หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการทำรายการของกองทรัสต์ SSTRT ในครั้งนี้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคตอันเนื่องมาจากปัจจัยดังกล่าวได้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ต่อการเข้าทำรายการดังรายละเอียดข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ หรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทำรายการดังกล่าว และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิด (Disclaimer)

1. ผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจาก SSTRM ข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะบนเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. (www.sec.or.th) และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และข้อมูลที่ประกาศต่อสาธารณะอื่น ๆ รวมถึงข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของ SSTRM และ SST

2. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ดำเนินการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่าง ๆ อันเกิดจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

3. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับทั้งหมดเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและสมบูรณ์ การให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

4. เนื่องจากรายงานฉบับนี้ถูกเผยแพร่สู่สาธารณะในระหว่างที่ยังคงมีความขัดแย้งและความตึงเครียดระหว่างสหรัฐอเมริกาและอิหร่าน รวมถึงระหว่างรัสเซียและยูเครน ซึ่งส่งผลให้ราคาน้ำมัน ราคาก๊าซธรรมชาติ และค่าไฟฟ้ามีความผันผวนอย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนผลตอบแทนพันธบัตรทั่วโลก (Global Bond Yield) ที่ผันผวน ปัจจุบันสถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอน และอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อต้นทุนการให้บริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และความสามารถในการหารายได้ของบริษัทในอนาคต

5. ในการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ปฏิบัติหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเป็นกลางและเที่ยงธรรม ทั้งนี้ ได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยของกองทรัสต์เป็นสำคัญ อย่างไรก็ดี ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากกองทรัสต์ SSTRT รวมถึงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนและข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นความจริง ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นครั้งนี้ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อนึ่ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับการเข้าทำรายการตามรายละเอียดข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ความเสี่ยง ข้อจำกัด รวมถึงความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งได้แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างรอบคอบและระมัดระวัง ก่อนลงมติอนุมัติรายการดังกล่าว ทั้งนี้ การให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมิได้เป็นการรับรองความสำเร็จของการเข้าทำรายการ หรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2569 ของ SSTRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งได้ประชุมเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2569 มีมติเห็นควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ 3 รายการ โดยสรุปรายละเอียดของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีดังนี้

1. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับ SST จำนวน 2 โครงการ จะครบกำหนดอายุสัญญาในวันที่ 31 มกราคม 2571 ได้แก่

(1) โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 4 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 5 ไร่ 3 งาน 52.40 ตารางวา อาคารคลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,277.00 ตารางเมตร และงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

(2) โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 3 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 9 ไร่ 2 งาน 65.00 ตารางวา อาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 15,340.00 ตารางเมตร และงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

กองทรัสต์ SSTRT จึงมีแผนเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในปัจจุบันกับ SST โดยสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่ารวม 9 ปี ประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ทั้งนี้ สิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ SST ทั้งนี้ ค่าเช่าอยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่ ชำระเป็นราย 6 เดือนแบบย้อนหลัง และมีมูลค่ารวมตลอดระยะเวลาการเช่าประมาณ 891.53 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าเช่าโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ประมาณ 447.53 ล้านบาท และโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ประมาณ 444.00 ล้านบาท นอกจากนี้ สำหรับโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ SST จะวางเงินมัดจำเป็นเงินสด ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าเท่ากับค่าเช่า 6 เดือน ทั้งนี้ คู่สัญญาอาจตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเปลี่ยนแปลงกำหนดและวิธีการชำระค่าเช่าได้ โดยไม่กระทบต่ออัตราค่าเช่าและค่าเช่ารวมที่ SST ต้องชำระตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจาก SST เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจให้บริการรับฝากเอกสารและให้เช่าคลังสินค้ามาอย่างยาวนานกว่า 50 ปี อีกทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันทั้งหมดได้ให้ SST เช่าทั้งหมด ดังนั้น การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับ SST จะช่วยให้กองทรัสต์ SSTRT มีรายได้และกระแสเงินสดที่ต่อเนื่องและมีความแน่นอน ลดความเสี่ยงจากการสูญเสียรายได้ในกรณีที่ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ทันที ตลอดจนช่วยรักษาอัตราการใช้พื้นที่ และเสถียรภาพของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในระยะยาว

ทั้งนี้ SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSTRM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง SST ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 47.05 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่

ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดในปัจจุบัน ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 56.27 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT (ซึ่งมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 1,584.48 ล้านบาท) และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 71.58 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์

ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในรายการดังกล่าว ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ กองทรัสต์ SSTRT ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

2. การได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งเป็นทรัพย์สินของ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”) จำนวน 4 รายการ โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 123.90 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบไปด้วย

(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 17178 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 53.20 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 พื้นที่อาคารประมาณ 1,815.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

(2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264191 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 45.00 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 33 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

(3) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264192 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 41.00 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 34 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

(4) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 261432 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 40.30 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

โดยกองทรัสต์ SSTRT จะแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่ SST เป็นงวด ๆ โดยชำระงวดแรกในวันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุน และงวดที่เหลือตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งจะอยู่ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 การแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่ SST เข้าข่ายเป็นการเข้าทำสัญญาที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง เข้า

ลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน โดยภายหลังการเข้าทำรายการ สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SSTRT เท่ากับร้อยละ 8.03 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด

ทั้งนี้ เมื่อราคาทรัพย์สินตามสัญญางวดใดถึงกำหนดชำระ กองทรัสต์ SSTRT อาจนำราคาทรัพย์สินงวดดังกล่าวไปหักกลบลบหนี้กับค่าเช่าหรือหนี้เงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระแล้ว ซึ่ง SST มีหน้าที่ชำระแก่กองทรัสต์ SSTRT ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ฉบับใดฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับ ได้แก่ (1) สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และ/หรือ (2) สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน โดยค่าเช่าตามสัญญาดังกล่าวมีกำหนดชำระภายในวันที่ 10 มกราคม และวันที่ 10 กรกฎาคม ของทุกปี ซึ่งใกล้เคียงกับกำหนดชำระราคาทรัพย์สินแต่ละงวดในวันที่ 31 มกราคม และวันที่ 31 กรกฎาคม ระหว่างปี 2570 ถึง 2572 โดยในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะให้มีการหักกลบลบหนี้ดังกล่าว กองทรัสต์ SSTRT จะแสดงเจตนาหักกลบลบหนี้เป็นหนังสือไปยัง SST ในวันครบกำหนดชำระราคาทรัพย์สินแต่ละงวดนั้น

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีสิทธิชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญางวดใด ๆ ข้างต้นก่อนวันครบกำหนดชำระของงวดนั้น ๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยเงินที่ชำระก่อนกำหนดจะนำไปชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญางวดที่มีกำหนดชำระเป็นลำดับสุดท้ายก่อน แล้วจึงชำระงวดก่อนสุดท้ายย้อนกลับมาตามลำดับ (Inverse Order of Maturity) โดยราคาทรัพย์สินตามสัญญาที่มีการชำระก่อนกำหนด ไม่ว่าทั้งงวดหรือบางส่วนของงวด ให้คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ชำระ ด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 6 ต่อปี ตามจำนวนวันนับแต่วันที่ชำระจนถึงวันครบกำหนดชำระเดิมของแต่ละงวด โดยอัตราคิดลดร้อยละ 6 ต่อปีดังกล่าวเป็นข้อตกลงร่วมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่กองทรัสต์ SSTRT ต้องจ่าย ดังนั้น การชำระราคาทรัพย์สินก่อนกำหนดจะช่วยลดต้นทุนรวมของกองทรัสต์ SSTRT ในการเข้าลงทุนได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยอ้างอิงราคาประเมินจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ KNIGHT FRANK และ NEXUS โดยใช้วิธีการประเมินมูลค่าจากรายได้ (Income Approach) ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยมูลค่าการเข้าลงทุนดังกล่าวต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ซึ่งอยู่ที่ 124.20 ล้านบาท โดยคิดเป็นส่วนลดประมาณ 0.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.24 ของราคาประเมิน

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะมาจาก (1) เงินสดภายในตามจำนวนที่ SSTRM เห็นสมควรและเหมาะสม และ/หรือ (2) เงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (รวมถึงฉบับที่จะมีการเข้าทำ) และ/หรือ เงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) และ/หรือ เงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำกับ SST ซึ่งเป็นเงินมัดจำที่ SST วางไว้กับกองทรัสต์ SSTRT รวมเป็นจำนวนไม่เกิน 50,174,800 บาท (ห้าสิบล้านหนึ่งแสนเจ็ดหมื่นสี่พันแปดร้อยบาทถ้วน) ทั้งนี้ การนำเงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ข้างต้นมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะต้องดำเนินการภายใต้ความตกลงร่วมกันกับ SST ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี หากนำเงินมัดจำซึ่งเป็นหนี้สินของกองทรัสต์ไปจ่ายค่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ต้องมีเงินเพียงพอคืนเงินมัดจำให้แก่ SST ภายใน 30 วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุ โดย SSTRM จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ SSTRT ในการนำเงินมัดจำดังกล่าวมาใช้อย่างรอบคอบและระมัดระวัง

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก คิดเป็นร้อยละ 7.24 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ SSTRT (ซึ่งมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 1,712.28 ล้านบาท) นอกจากนี้ SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSTRM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง SST ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 47.05 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดในปัจจุบัน ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 7.82 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT (ซึ่งมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 1,584.48 ล้านบาท) และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการของการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 71.58 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT

ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในรายการดังกล่าว ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ กองทรัสต์ SSTRT ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

3. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ กองทรัสต์ SSTRT จะนำทรัพย์สินดังกล่าวทั้งหมดไปให้เช่าแก่ SST ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นดังกล่าวอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ ทั้งนี้ ค่าเช่าอยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่ ชำระเป็นราย 6 เดือนแบบย้อนหลัง โดยมีมูลค่ารวมตลอดระยะเวลาการเช่าประมาณ 118.68 ล้านบาท และ SST จะวางเงินมัดจำเป็นเงินสดเท่ากับค่าเช่า 6 เดือน ทั้งนี้ คู่สัญญาอาจตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเปลี่ยนแปลงกำหนดและวิธีการชำระค่าเช่าได้ โดยไม่กระทบต่ออัตราค่าเช่าและค่าเช่ารวมที่ SST ต้องชำระตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจาก SST เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจให้บริการรับฝากเอกสารและให้เช่าคลังสินค้ามาอย่างยาวนานกว่า 50 ปี อีกทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันทั้งหมดได้ให้ SST เช่าทั้งหมด ดังนั้น การให้ SST เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะช่วยให้กองทรัสต์ SSTRT มีรายได้และกระแสเงินสดสม่ำเสมอตลอดอายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSTRM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง SST ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 47.05 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดในปัจจุบัน ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 7.49 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ของกองทรัสต์ SSTRT (ซึ่งมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 1,584.48 ล้านบาท) และเมื่อนับรวมกับขนาดรายการของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 71.58 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT

ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในรายการดังกล่าว ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ กองทรัสต์ SSTRT ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

<u>สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการ</u>

คณะกรรมการของ SSTRM ได้แต่งตั้ง บริษัท โพลีกอน ไพร์ม จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ SST ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยจากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการแต่ละรายการโดยสรุป ดังนี้

1. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม ซึ่งได้แก่ SST มีความเหมาะสม เนื่องจาก

(1) SST เป็นผู้เช่าเดิมและมีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทคลังเอกสารมาอย่างยาวนาน จึงมีความเข้าใจในทรัพย์สิน รูปแบบการให้บริการ และความต้องการของลูกค้าเป็นอย่างดี การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะครบกำหนดอายุกับ SST เป็นระยะเวลารวม 9 ปี (นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้) จะช่วยให้การบริหารจัดการทรัพย์สินและการให้บริการแก่ลูกค้าของ SST เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น การเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับ SST จะช่วยให้กองทรัสต์ SSTRT มีรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่องและมีความมั่นคงในระยะยาว รวมถึงมีความแน่นอนตามสัญญา และลดความเสี่ยงจากการขาดรายได้ภายหลังสัญญาเดิมสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับ SST จะครบกำหนดอายุสัญญาในวันที่ 31 มกราคม 2571 หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่ต่ออายุสัญญาเช่ากับ SST อาจสูญเสียรายได้ค่าเช่าที่ได้รับอย่างต่อเนื่อง และต้องใช้ระยะเวลาในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่หรือเจรจาเงื่อนไขการเช่า

(2) ลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ ผู้เช่ารายย่อย รวมถึงค่าใช้จ่ายที่อาจเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นลูกค้าเดิมของ SST ดังนั้น การที่กองทรัสต์ SSTRT ต่ออายุสัญญาเช่ากับ SST จะช่วยให้การให้บริการแก่ลูกค้าของ SST เป็นไปอย่างต่อเนื่อง สนับสนุนการรักษาฐานลูกค้า และลดความไม่แน่นอนจากการหาผู้เช่ารายอื่นได้

(3) การต่ออายุสัญญาเช่ากับ SST จะช่วยลดความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการชำระค่าเช่า และสนับสนุนความต่อเนื่องของรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับ เนื่องจาก SST เป็นผู้เช่าเดิมของทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์ SSTRT จึงมีข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินธุรกิจและประวัติการปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่า โดยที่ผ่านมา SST มีประวัติการชำระค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอ

(4) หากมีการเปลี่ยนแปลงผู้ให้บริการหรือผู้บริหารจัดการทรัพย์สินจาก SST เป็นบุคคลอื่น ไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนผู้เช่าหรือให้ SSTRM บริหารจัดการทรัพย์สินด้วยตนเอง อาจต้องดำเนินการตามเงื่อนไขของสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้ารายย่อย รวมถึงอาจต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาในบางกรณี ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการและเจรจาเพิ่มเติม ดังนั้น การสรรหาผู้เช่ารายใหม่อาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องของการให้บริการในช่วงเปลี่ยนผ่าน และความต่อเนื่องของรายได้และกระแสเงินสด

(5) การที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะครบกำหนดอายุกับ SST จะส่งผลให้ทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์อยู่ภายใต้ผู้เช่ารายเดียว ซึ่งเอื้อต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT ให้มีความคล่องตัวมากขึ้น และสามารถลดภาระต้นทุนในการดำเนินงานของกองทรัสต์ SSTRT ได้

(6) ช่วยลดภาระต้นทุน และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ SSTRT เนื่องจากสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST กำหนดให้ SST เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุสัญญา ดังนั้น ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่ารวมเป็นระยะเวลา 9 ปี (นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้) กองทรัสต์ SSTRT จะไม่มีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ซึ่งจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของค่าเช่าที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST จากการเข้าทำสัญญาเช่าในครั้งนี้ ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พบว่า อัตราค่าเช่าที่ SST ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินดังกล่าว และอยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่ที่สอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ภายใต้สัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน อีกทั้ง จากการพิจารณาประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน พบว่า SST จะมีความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ โดยได้พิจารณาแนวโน้มและปัจจัยที่อาจส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของ SST ตามที่ SST คาดการณ์ไว้ รวมถึงประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของ SST ในการดำเนินธุรกิจให้บริการรับฝากเอกสารประกอบแล้ว

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล สอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางการค้าทั่วไป และเป็นไปตามหลักความสุจริตและความเป็นธรรมทางการค้า โดยไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์ SSTRT และจะช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการดังกล่าวยังมีข้อด้อยและความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาประกอบการตัดสินใจ ได้แก่

(1) รายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ที่กองทรัสต์จะได้รับลดลงเมื่อเทียบกับสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิม

(2) กองทรัสต์อาจสูญเสียโอกาสในการบริหารจัดการทรัพย์สินด้วยตนเอง

(3) การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินเพียงรายเดียว ส่งผลให้กองทรัสต์พึ่งพิงรายได้ค่าเช่าจาก SST เพียงรายเดียว และอาจส่งผลต่อความมั่นคงของรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์

(4) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST และ/หรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดสัญญา

(5) ประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อกังวลต่อความเป็นอิสระของ SSTRM ในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT

โดยเฉพาะในด้านการเจรจา กำหนดเงื่อนไข และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าว

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ รวมถึงความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม ซึ่งได้แก่ SST นี้มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ SSTRT **ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม ซึ่งได้แก่ SST ในครั้งนี้**

2. การได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ SSTRT มีความเหมาะสม เนื่องจาก

(1) การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT โดยทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 – 34 และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้

(2) การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นการลงทุนในรูปแบบการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ (Freehold) มิใช่การได้มาซึ่งสิทธิการเช่า (Leasehold) ส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวโดยตรง และสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินเพื่อสร้างรายได้จากการให้เช่าได้อย่างต่อเนื่อง จนกว่ากองทรัสต์ SSTRT จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว นอกจากนี้ การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการสินทรัพย์ และสนับสนุนศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ SSTRT ในระยะยาว

(3) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความสม่ำเสมอและความมั่นคงของกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และสนับสนุนความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวให้ SST เช่า โดยมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุน และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ รวมระยะเวลาการเช่าประมาณ 10 ปีจะทำให้กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวประมาณ 11.35 – 12.40 ล้านบาทต่อปี

(4) ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทรัสต์ SSTRT จะมีมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น และคาดว่าจะมีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มขนาดของสินทรัพย์และศักยภาพในการสร้างรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของขนาดสินทรัพย์และรายได้ดังกล่าวอาจช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน และอาจเป็นปัจจัยสนับสนุนความต้องการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งอาจส่งผลดีต่อสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์และมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

(5) การเข้าลงทุนในอาคารคลังสินค้าเพิ่มเติมในครั้งนี้จะช่วยเพิ่มความหลากหลายของประเภททรัพย์สินภายใต้การลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT และช่วยกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากทรัพย์สิน

ประเภทคลังเอกสารเพียงอย่างเดียว ในกรณีที่ความต้องการใช้บริการคลังเอกสารมีแนวโน้มลดลงจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการจัดเก็บข้อมูลสู่ระบบดิจิทัล หรือเกิดการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดในอนาคต ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความมั่นคงของกระแสเงินสดและรายได้ค่าเช่าในระยะยาว

(6) เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ดังนั้น การรวมทรัพย์สินไว้ในทำเลเดียวกันดังกล่าวจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สิน ลดความซับซ้อนในการดำเนินงาน และลดค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT ได้

(7) กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในราคาที่เหมาะสม ซึ่งต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าอิสระทั้ง 2 ราย

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พบว่า มูลค่าการเข้าลงทุนดังกล่าวที่ 123.90 ล้านบาท มีส่วนต่างจากช่วงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งอยู่ระหว่าง 123.89 – 130.87 ล้านบาท ประมาณ (0.01) – 6.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (0.01) – 5.33 ของมูลค่าประเมิน และเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ พบว่า มูลค่าการเข้าลงทุนดังกล่าวต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ได้แก่ KNIGHT FRANK และ NEXUS ซึ่งอยู่ที่ 124.20 ล้านบาท คิดเป็นส่วนต่างประมาณ 0.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.24 ของราคาประเมิน

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขของการเข้าลงทุนในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลสอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางการค้าทั่วไป และเป็นไปตามหลักความสุจริตและความเป็นธรรมทางการค้า โดยไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์ SSTRT อีกทั้งยังสนับสนุนให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการลงทุนได้ตามวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ สัญญามีเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดให้กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินโดยปราศจากภาระผูกพัน และต้องลงนามสัญญาเช่ากับ SST ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึง SST รับผิดชอบภาระที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และกองทรัสต์มีสิทธิชำระราคาก่อนกำหนดและหักกลบลบหนี้ได้ ซึ่งจะช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการดังกล่าวยังมีข้อด้อยและความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาประกอบการตัดสินใจ ได้แก่

(1) ทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีการใช้งานมาแล้วค่อนข้างนานประมาณ 33 ปี ซึ่งอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในการบำรุงรักษาในระยะยาว

(2) การลงทุนในพื้นที่เดิมอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการกระจายการลงทุนไปยังพื้นที่อื่น

(3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากที่ดินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจจำกัดการพัฒนาหรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินในอนาคต

(4) ความเสี่ยงจากข้อกำหนดภายใต้สัญญาทางการเงินของเจ้าของทรัพย์สินเดิม ซึ่งจำกัดการจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญในการประกอบธุรกิจ ทำให้อาจเป็นข้อจำกัดในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนได้

(5) ประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อกังวลต่อความเป็นอิสระของ SSTRM ในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT

โดยเฉพาะในด้านการเจรจา กำหนดเงื่อนไข และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนดังกล่าว

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ รวมถึงความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ SSTRT **ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในครั้งนี้**

3. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ SSTRT แก่ SST มีความเหมาะสม เนื่องจาก

(1) การเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กับ SST จะช่วยสนับสนุนการรักษาระดับอัตราการใช้พื้นที่และเสถียรภาพของรายได้ของกองทรัสต์ SSTRT ในระยะยาว และช่วยให้กองทรัสต์ SSTRT มีรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง ลดความเสี่ยงจากการเจรจาเงื่อนไขการเช่ากับลูกค้ารายย่อย ตลอดจนความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจขอต่อรองค่าเช่าหรือค่าบริการรับฝากเอกสารในระดับที่ต่ำลง เนื่องจาก SST เป็นเจ้าของและผู้บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวในปัจจุบัน และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าและให้บริการรับฝากเอกสาร ตลอดจนมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าเดิมเป็นอย่างดี นอกจากนี้ SST ยังเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวในปัจจุบัน และเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน จึงมีความเข้าใจในทรัพย์สิน รูปแบบการให้บริการ และความต้องการของลูกค้าเป็นอย่างดี การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กับ SST เป็นระยะเวลารวมประมาณ 10 ปี (ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุน และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นดังกล่าวอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้) จะช่วยให้การบริหารจัดการทรัพย์สินและการให้บริการแก่ลูกค้าของ SST เป็นไปอย่างต่อเนื่องภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะช่วยเสริมความมั่นคงและความต่อเนื่องของรายได้ของกองทรัสต์ SSTRT ในระยะยาว

(2) การให้ SST เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะช่วยลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ ผู้เช่ารายย่อย ตลอดจนช่วยให้การบริหารจัดการทรัพย์สินและการให้บริการแก่ลูกค้ารายย่อยของ SST เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ลดความเสี่ยงในช่วงเปลี่ยนผ่านในการเข้าทำสัญญาใหม่และสนับสนุนการรักษาฐานลูกค้าและเสถียรภาพของรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT ในระยะยาว เนื่องจากปัจจุบัน SST เป็นผู้บริหารจัดการอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าว หากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนเป็นผู้เช่ารายใหม่หรือให้ SSTRM บริหารจัดการทรัพย์สินเอง อาจต้องดำเนินการขอความยินยอมจากลูกค้ารายย่อยเดิม ปรับเปลี่ยนกระบวนการดำเนินงาน และโอนข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการให้บริการในช่วงเปลี่ยนผ่านดังกล่าว

(3) การให้ SST เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะช่วยลดความเสี่ยงด้านเครดิตของคู่สัญญา และเสริมความเชื่อมั่นต่อการได้รับค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT ตลอดอายุสัญญาเช่า เนื่องจาก SST เป็น

ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันมาอย่างต่อเนื่อง และมีประวัติการชำระค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ SSTRT จึงมีข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินธุรกิจและประวัติการปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งสามารถใช้ประกอบการประเมินความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST ได้

(4) การที่กองทรัสต์ SSTRT ให้ SST เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะส่งผลให้ทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์อยู่ภายใต้ผู้เช่ารายเดียว ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมทั้งเอื้อต่อการใช้ทรัพยากรร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ อันอาจช่วยลดต้นทุนในการบริหารจัดการทรัพย์สินโดยรวม

(5) ช่วยลดภาระต้นทุน และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ SSTRT เนื่องจากสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST กำหนดให้ SST เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุสัญญา ดังนั้น ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่ารวมเป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี (ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุน และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นดังกล่าวอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้) กองทรัสต์ SSTRT จะไม่มีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ซึ่งจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของค่าเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กับ SST ที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พบว่า อัตราค่าเช่าดังกล่าวจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนที่เหมาะสมสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และมีอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ SST รวมถึง SST จะมีความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีความสมเหตุสมผล สอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางการค้าทั่วไป และเป็นไปตามหลักความสุจริตและความเป็นธรรมทางการค้า โดยไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์ SSTRT และจะช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการดังกล่าวยังมีข้อด้อยและความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาประกอบการตัดสินใจ ได้แก่

(1) การให้ SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินอาจส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนสูงสุดจากทรัพย์สิน

(2) การให้ SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินส่งผลให้กองทรัสต์พึ่งพิงรายได้ค่าเช่าจาก SST เพียงรายเดียว ซึ่งอาจส่งผลต่อความมั่นคงของรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์

(3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST และ/หรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดสัญญา

(4) ประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อกังวลต่อความเป็นอิสระของ SSTRM ในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT

โดยเฉพาะในด้านการเจรจา กำหนดเงื่อนไข และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าว

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ รวมถึงความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ SSTRT **ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในครั้งนี้**

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม

1.1.1. วัตถุประสงค์และที่มาของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2569 ของ SSTRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งได้ประชุมเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2569 มีมติเห็นควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ทั้งนี้ สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในปัจจุบันดังกล่าวจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2571 โดยประกอบด้วยทรัพย์สิน ดังนี้

(1) โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 4 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 5 ไร่ 3 งาน 52.40 ตารางวา อาคารคลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,277.00 ตารางเมตร และงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

(2) โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 3 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 9 ไร่ 2 งาน 65.00 ตารางวา อาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 15,340.00 ตารางเมตร และงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในปัจจุบันกับ SST โดยมีระยะเวลาการเช่ารวม 9 ปี ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่าตามสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำกับ SST

1.1.2. วันที่เกิดรายการ

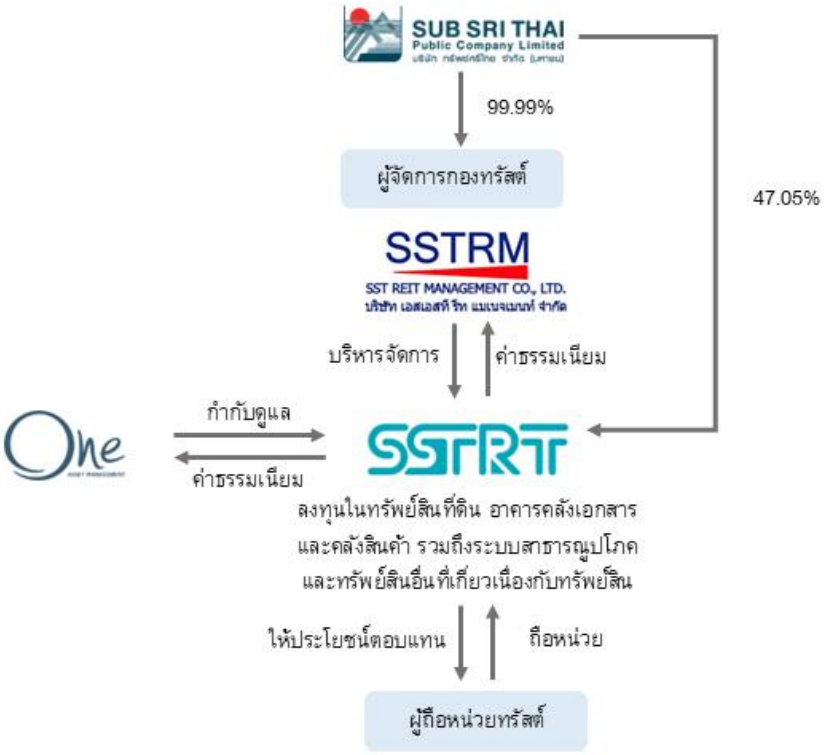
ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับ SST โดยระยะเวลาการเช่าจะเริ่มต้นในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571

1.1.3. คู่สัญญา และลักษณะความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้เช่า	:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ให้เช่า	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ความสัมพันธ์ของ SST กองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์	:	SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSTRM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ SST ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์

SSTRT โดยถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 47.05 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดในปัจจุบัน

โครงสร้างการถือหุ้นและความสัมพันธ์ของ SST กองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์



1.1.4. มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST จากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในปัจจุบัน จำนวน 2 โครงการ ตลอดระยะเวลา 9 ปี (ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่าตามสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้) อยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ และสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ซึ่งสอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และสอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งจะช่วยให้กองทรัสต์ SSTRT ได้รับรายได้ที่มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ โดย SST จะชำระค่าเช่าเป็นราย 6 เดือนแบบย้อนหลัง กล่าวคือ ระยะเวลาการเช่าเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนกรกฎาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม และระยะเวลาการเช่าเดือนสิงหาคมถึงเดือนมกราคมของปีถัดไป ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไปดังกล่าว ทั้งนี้ คู่สัญญาอาจเจรจาและตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลา กำหนดวันชำระ และ/หรือ วิธีการชำระค่าเช่าได้ตามความเหมาะสม โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องไม่กระทบต่ออัตราค่าเช่าและจำนวนค่าเช่ารวมที่ SST ในฐานะผู้เช่าต้องชำระตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยรายละเอียดเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำกับ SST

โดยค่าเช่ามีมูลค่ารวมตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ประมาณ 447,525,792 บาท (สี่ร้อยสี่สิบเจ็ดล้านห้าแสนสองหมื่นห้าพันเจ็ดร้อยเก้าสิบสองบาทถ้วน) และโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ประมาณ 444,000,924 บาท (สี่ร้อยสี่สิบสี่ล้านเก้าร้อยยี่สิบสี่บาทถ้วน) ทั้งนี้ ค่าเช่าดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าเช่าที่ต้องชำระแต่ละงวดให้คำนวณจากค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

ปีที่	ระยะเวลาในการเช่า	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์		ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ (บาท/ปี)
		อัตราค่าเช่า (บาท/ปี)	เงินมัดจำ (บาท/ปี)	อัตราค่าเช่า (บาท/ปี)	เงินมัดจำ (บาท/ปี)	
1	1 กุมภาพันธ์ 2571 – 31 มกราคม 2572	13,627,176	6,813,588	34,636,236	17,318,118	48,263,412
2	1 กุมภาพันธ์ 2572 – 31 มกราคม 2573	13,627,176	6,813,588	34,636,236	17,318,118	48,263,412
3	1 กุมภาพันธ์ 2573 – 31 มกราคม 2574	13,627,176	6,813,588	34,636,236	17,318,118	48,263,412
4	1 กุมภาพันธ์ 2574 – 31 มกราคม 2575	14,035,728	7,017,864	35,674,884	17,837,442	49,710,612
5	1 กุมภาพันธ์ 2575 – 31 มกราคม 2576	14,035,728	7,017,864	35,674,884	17,837,442	49,710,612
6	1 กุมภาพันธ์ 2576 – 31 มกราคม 2577	14,035,728	7,017,864	35,674,884	17,837,442	49,710,612
7	1 กุมภาพันธ์ 2577 – 31 มกราคม 2578	14,456,532	7,228,266	36,744,708	18,372,354	51,201,240
8	1 กุมภาพันธ์ 2578 – 31 มกราคม 2579	14,456,532	7,228,266	36,744,708	18,372,354	51,201,240
9	1 กุมภาพันธ์ 2579 – 31 มกราคม 2580	14,456,532	7,228,266	36,744,708	18,372,354	51,201,240

ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

ปีที่	ระยะเวลาในการเช่า	อัตราค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท/ปี)	อัตราค่าเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (บาท/ปี)	ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ (บาท/ปี)
1	1 กุมภาพันธ์ 2571 – 31 มกราคม 2572	22,533,228	25,349,652	47,882,880
2	1 กุมภาพันธ์ 2572 – 31 มกราคม 2573	22,533,228	25,349,652	47,882,880
3	1 กุมภาพันธ์ 2573 – 31 มกราคม 2574	22,533,228	25,349,652	47,882,880
4	1 กุมภาพันธ์ 2574 – 31 มกราคม 2575	23,208,804	26,109,912	49,318,716
5	1 กุมภาพันธ์ 2575 – 31 มกราคม 2576	23,208,804	26,109,912	49,318,716
6	1 กุมภาพันธ์ 2576 – 31 มกราคม 2577	23,208,804	26,109,912	49,318,716
7	1 กุมภาพันธ์ 2577 – 31 มกราคม 2578	23,904,624	26,894,088	50,798,712
8	1 กุมภาพันธ์ 2578 – 31 มกราคม 2579	23,904,624	26,894,088	50,798,712
9	1 กุมภาพันธ์ 2579 – 31 มกราคม 2580	23,904,624	26,894,088	50,798,712

สำหรับสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ SST ตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสดต่อกองทรัสต์ SSTRT ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ในจำนวนเท่ากับค่าเช่า 6 เดือน เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว

1.1.5. ประเภทและขนาดของรายการ

ค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับตลอดระยะเวลาการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม จำนวน 2 โครงการ ตลอดระยะเวลา 9 ปี (ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี

นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่าตามสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้) มีมูลค่ารวมประมาณ 891.53 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งได้แก่ SST โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ของกองทรัสต์ SSTRT ดังนี้

(1) การคำนวณขนาดรายการเกี่ยวโยง

$$\text{ขนาดรายการเกี่ยวโยง} = \frac{\text{ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์}}$$

$$= \frac{891.53 \times 100}{1,584.48}$$

= ร้อยละ 56.27

การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่ SST ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 56.27 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ทั้งนี้ เมื่อนับรวมกับขนาดรายการของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 71.58 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT

ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในรายการดังกล่าว ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ กองทรัสต์ SSTRT ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

1.1.6. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะให้เช่า

1.1.6.1. โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

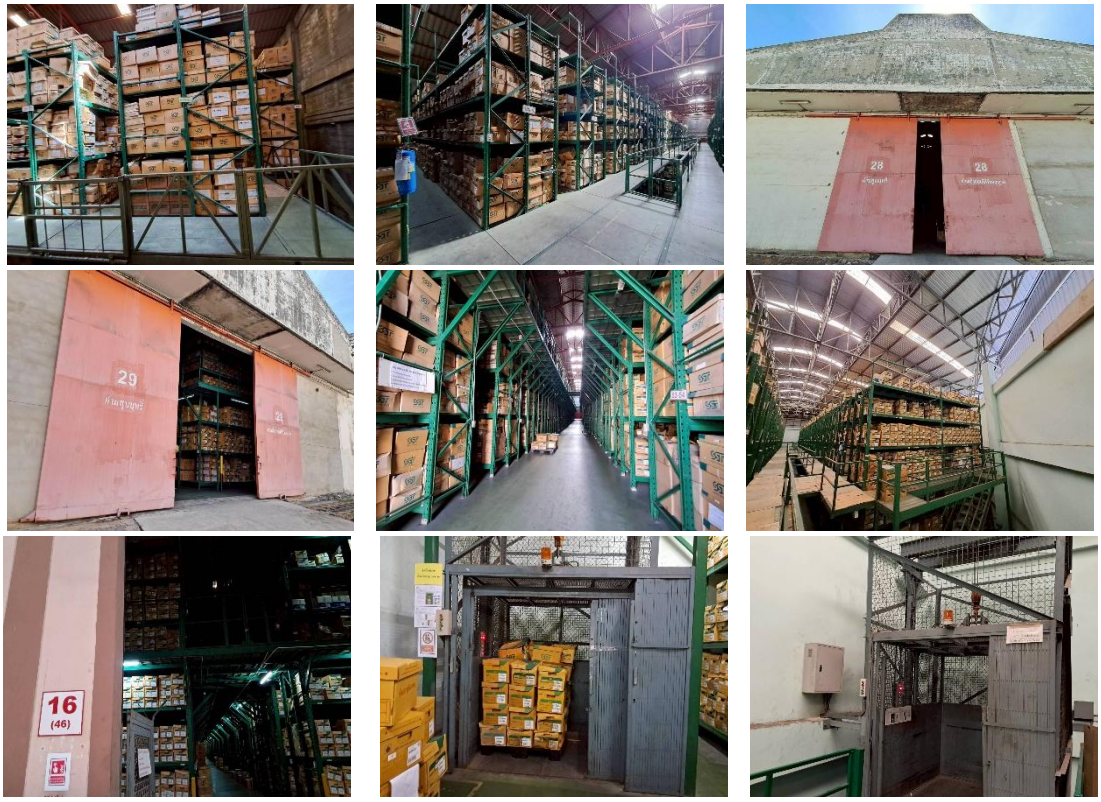






รายละเอียดของทรัพย์สิน	:	(1) ที่ดินเลขที่ 17188 17186 17184 และ 254934 เนื้อที่ดินรวม 5 ไร่ 3 งาน 52.40 ตารางวา หรือ 2,352.40 ตารางวา (2) อาคารคลังเอกสาร ● คลังเอกสารหมายเลข 31 พื้นที่รวม 1,875.00 ตารางเมตร อายุอาคาร 33 ปี ● คลังเอกสารหมายเลข 47 พื้นที่รวม 2,894.00 ตารางเมตร อายุอาคาร 20 ปี ● คลังเอกสารหมายเลข 48 พื้นที่รวม 1,894.00 ตารางเมตร อายุอาคาร 20 ปี ● คลังเอกสารหมายเลข 49 พื้นที่รวม 1,169.00 ตารางเมตร อายุอาคาร 20 ปี ● คลังเอกสารหมายเลข 52 พื้นที่รวม 1,445.00 ตารางเมตร อายุอาคาร 20 ปี (3) งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (4) ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ทางเข้า - ออก	:	ใช้ถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32.00 เมตร พร้อมเกาะกลางถนนและทางเท้า และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล และถนนภาระจำยอม มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผิวจราจรกว้างประมาณ 6.00 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าทรัพย์ศรีไทย
อุปกรณ์และระบบรับฝากเอกสาร	:	ประกอบด้วยอุปกรณ์ชั้นเหล็กสูง 6 ชั้น แบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น และอุปกรณ์ชั้นเหล็กสูง 12 ชั้น แบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 4 ชั้น พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัยและลิฟท์ขนส่ง
จำนวนกล่องมาตรฐานที่รับได้สูงสุด	:	● คลังเอกสารหมายเลข 31 จำนวน 141,120 กล่อง ● คลังเอกสารหมายเลข 47 จำนวน 495,565 กล่อง ● คลังเอกสารหมายเลข 48 จำนวน 182,390 กล่อง ● คลังเอกสารหมายเลข 49 จำนวน 163,152 กล่อง ● คลังเอกสารหมายเลข 52 จำนวน 22,404,400 แฟ้ม
สถานะของทรัพย์สิน	:	อัตราการใช้พื้นที่ของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 เท่ากับร้อยละ 82.78 79.12 และ 82.45 ตามลำดับ

1.1.6.2. โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)



รายละเอียดของทรัพย์สิน	:	(1) ที่ดินเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 เนื้อที่ดินรวม 9 ไร่ 2 งาน 65.00 ตารางวา หรือ 3,865.00 ตารางวา (2) อาคารคลังเอกสาร ● คลังเอกสารหมายเลข 26 พื้นที่รวม 1,100.00 ตารางเมตร อายุอาคาร 33 ปี ● คลังเอกสารหมายเลข 27 พื้นที่รวม 1,863.00 ตารางเมตร อายุอาคาร 33 ปี ● คลังเอกสารหมายเลข 28 พื้นที่รวม 1,875.00 ตารางเมตร อายุอาคาร 33 ปี ● คลังเอกสารหมายเลข 29 พื้นที่รวม 1,875.00 ตารางเมตร อายุอาคาร 33 ปี ● คลังเอกสารหมายเลข 30 พื้นที่รวม 1,875.00 ตารางเมตร อายุอาคาร 33 ปี ● คลังเอกสารหมายเลข 45 พื้นที่รวม 1,557.00 ตารางเมตร อายุอาคาร 20 ปี ● คลังเอกสารหมายเลข 46 พื้นที่รวม 2,305.00 ตารางเมตร อายุอาคาร 20 ปี ● คลังเอกสารหมายเลข 50 พื้นที่รวม 1,445.00 ตารางเมตร อายุอาคาร 20 ปี ● คลังเอกสารหมายเลข 51 พื้นที่รวม 1,445.00 ตารางเมตร อายุอาคาร 20 ปี (3) งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (4) ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ทางเข้า - ออก	:	ใช้ถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32.00 เมตร พร้อมเกาะกลางถนนและทางเท้า และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล และถนนภาระจำยอม มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผิวจราจรกว้างประมาณ 6.00 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าทรัพย์ศรีไทย

อุปกรณ์และระบบรับฝากเอกสาร	:	ประกอบด้วยอุปกรณ์ชั้นเหล็กสูง 6 ชั้น แบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น และอุปกรณ์ชั้นเหล็กสูง 12 ชั้น แบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 4 ชั้น พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัยและลิฟท์ขนส่ง
จำนวนกล่องมาตรฐานที่รับได้สูงสุด	:	• คลังเอกสารหมายเลข 26 จำนวน 74,665 กล่อง • คลังเอกสารหมายเลข 27 จำนวน 125,323 กล่อง • คลังเอกสารหมายเลข 28 จำนวน 131,850 กล่อง • คลังเอกสารหมายเลข 29 จำนวน 135,270 กล่อง • คลังเอกสารหมายเลข 30 จำนวน 116,082 กล่อง • คลังเอกสารหมายเลข 45 จำนวน 192,176 กล่อง • คลังเอกสารหมายเลข 46 จำนวน 308,088 กล่อง • คลังเอกสารหมายเลข 50 จำนวน 188,440 กล่อง • คลังเอกสารหมายเลข 51 จำนวน 188,440 กล่อง
สถานะของทรัพย์สิน	:	อัตราการใช้พื้นที่ของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 เท่ากับร้อยละ 92.00 87.23 และ 86.10 ตามลำดับ

1.1.7. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง

เงื่อนไขและข้อสัญญาที่ปรากฏดังต่อไปนี้เป็นสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง และมิใช่ข้อกำหนดทั้งหมดของสัญญาดังกล่าว โดยข้อมูลสรุปสาระสำคัญดังกล่าวอยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับเต็มทั้งหมด นอกจากนี้ สัญญาที่ได้มีการสรุปสาระสำคัญไว้นี้ยังอยู่ในระหว่างการเจรจาต่อรองระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และยังคงอยู่ในรูปแบบร่างสัญญา ดังนั้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในส่วนนี้อาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ก่อนที่การเจรจาตกลงสัญญาดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์

1.1.7.1. ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

คู่สัญญา	:	(1) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“ผู้ให้เช่า” หรือ “กองทรัสต์”) (2) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”) โดยที่ (ก) คู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เช่าฉบับปัจจุบันรวมจำนวน 8 สัญญา (ข) กองทรัสต์ประสงค์จะให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่า และผู้เช่าประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ต่อไปภายหลังจากที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลงในวันที่ 31 มกราคม 2571 ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่านี้ (ค) ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระหว่างระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้กระทบต่อการดำเนินการธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร (ง) คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ นั้น เป็นการดำเนินการ

		ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเช่านี้เท่านั้น ผู้เช่ามิใช่ตัวแทนของกองทรัสต์ และผู้เช่ามิได้มีการดำเนินการใด ๆ ในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์แต่อย่างใด
ทรัพย์สินที่เช่า	:	(1) ที่ดินที่เช่า

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	ระวาง	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
17188	261	5136 III 6404-12	6448	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	3-0-14
17186	259		6446	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	0-2-96
17184	257		6444	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	0-3-70
254934	263		7045	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	1-0-72.4

(2) อาคารที่เช่า

อาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)
คลังเอกสารหมายเลข 31	1,875
คลังเอกสารหมายเลข 47	2,894
คลังเอกสารหมายเลข 48	1,894
คลังเอกสารหมายเลข 49	1,169
คลังเอกสารหมายเลข 52	1,445
รวม	**9,277**

(3) งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า ตามรายละเอียดที่ระบุในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า

วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า	:	ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชยกรรมประเภทคลังสินค้าให้เช่าและคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร
ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า	:	(1) ระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 (“วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า”) ถึงวันที่ 31 มกราคม 2574 (“ระยะเวลาการเช่า”) โดยให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่า ตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นอยู่ในขณะนั้น ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (2) การต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า (2.1) ผู้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้ให้เช่าว่า เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่อระยะเวลาการเช่าออกไปได้อีก 2 (สอง) คราว เป็นระยะเวลาคราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) โดยการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือน ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ หรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่านี้ เว้นแต่อัตราค่าเช่าและจำนวนเงินมัดจำซึ่งมีรายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อค่าเช่าและเงินมัดจำ (2.2) ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่าว่า เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าต่อระยะเวลาการเช่าออกไปได้อีก 2 (สอง) คราว เป็นระยะเวลาคราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็น

ระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือน ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ หรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) และผู้ให้เช่าตกลงจะให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่านี้ เว้นแต่อัตราค่าเช่าและจำนวนเงินมัดจำซึ่งมีรายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อค่าเช่าและเงินมัดจำ

ทั้งนี้ ผู้เช่าจะมีสิทธิดังกล่าวต่อเมื่อผู้เช่าได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญ และมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ เว้นแต่ได้รับการยกเว้นหรือผ่อนผันจากผู้ให้เช่า

โดยระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) มีรายละเอียดดังนี้

ระยะเวลาการเช่า	ช่วงเวลา
ระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น	1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึง 31 มกราคม 2574
ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป คราวที่ 1	1 กุมภาพันธ์ 2574 จนถึง 31 มกราคม 2577
ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป คราวที่ 2	1 กุมภาพันธ์ 2577 จนถึง 31 มกราคม 2580

(2.3) ก่อนการต่ออายุสัญญาเช่าแต่ละคราว ผู้เช่าตกลงให้ข้อมูลและเอกสารตามที่ผู้ให้เช่าหรือผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดทำรายงานการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าประกอบการกำกับดูแลกองทรัสต์

ค่าเช่า และเงินมัดจำ : (1) คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้

(1.1) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดดังนี้

(ก) ระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2574

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า		งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า	
	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)	ค่าเช่าต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	13,627,176	6,813,588	34,636,236	17,318,118
2	13,627,176	6,813,588	34,636,236	17,318,118
3	13,627,176	6,813,588	34,636,236	17,318,118

(ข) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2574 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2577

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า		งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า	
	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)	ค่าเช่าต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	14,035,728	7,017,864	35,674,884	17,837,442
2	14,035,728	7,017,864	35,674,884	17,837,442
3	14,035,728	7,017,864	35,674,884	17,837,442

(ค) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2577 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า

	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)	ค่าเช่าต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	14,456,532	7,228,266	36,744,708	18,372,354
2	14,456,532	7,228,266	36,744,708	18,372,354
3	14,456,532	7,228,266	36,744,708	18,372,354

(1.2) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการชำระค่าเช่าดังนี้

(ก) งวดแรกและงวดระหว่างระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป: ชำระทุกรอบ 6 (หก) เดือน ภายในวันที่ 10 กรกฎาคม (สำหรับค่าเช่าเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนกรกฎาคม) และภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไป (สำหรับค่าเช่าเดือนสิงหาคมถึงเดือนมกราคมของปีถัดไป)

(ข) งวดสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป: เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้

คู่สัญญาอาจเจรจาและตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลา กำหนดวันชำระ และ/หรือวิธีการชำระค่าเช่าตามข้อ (1.2) ได้ตามความเหมาะสม โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องไม่กระทบต่ออัตราค่าเช่าและจำนวนค่าเช่ารวมที่ผู้เช่าต้องชำระตามสัญญาเช่า

(1.3) ในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณโดยการนำจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้น คูณกับค่าเช่าต่อวันซึ่งจะถูกคำนวณโดยการนำค่าเช่าต่อปีตามข้อ (1.1) ข้างต้น หารด้วยจำนวนวันทั้งหมดของปีนั้น ๆ

(1.4) หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า

(1.5) การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาเช่านี้ด้วยเช็ค จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็คนั้นได้แล้วเท่านั้น และในกรณีที่การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาเช่านี้ด้วยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีกองทรัสต์ จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้เช่าได้นำส่งสำเนาหลักฐานการโอนเงินให้กับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีโดยผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้นำส่งรายการเดินบัญชี (Statement) ที่แสดงว่าเงินได้เข้าบัญชีของกองทรัสต์แล้วให้กับทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์

(1.6) ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน

(1.7) หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่านี้ กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

(2) คู่สัญญาตกลงเรื่องเงินมัดจำดังต่อไปนี้

(2.1) ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด (“เงินมัดจำ”) ต่อกองทรัสต์ตามอัตราที่กำหนดดังนี้

(ก) ระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2574

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า
	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	6,813,588	17,318,118
2	6,813,588	17,318,118
3	6,813,588	17,318,118

(ข) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2574 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2577

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า
	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	7,017,864	17,837,442
2	7,017,864	17,837,442
3	7,017,864	17,837,442

(ค) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2577 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า
	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	7,228,266	18,372,354
2	7,228,266	18,372,354
3	7,228,266	18,372,354

(2.2) ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำสำหรับค่าเช่าปีแรกให้แก่กองทรัสต์ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำเพิ่มเติม ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไปนั้น เพื่อให้เงินมัดจำมีจำนวนเต็มตามเงินมัดจำสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไปนั้น

(2.3) ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ตามสัญญาเช่านี้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าจนเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ และ/หรือ ผู้เช่าต้องรับผิดชำระหนี้ ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดต่อกองทรัสต์ตามสัญญาเช่านี้ (“เหตุเสียหาย”) กองทรัสต์มีสิทธิหักเอาเงินมัดจำตามข้อ (2.1) เพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ หนี้ ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอันเกิดจากเหตุเสียหายต่อกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินมัดจำตามวรรคก่อน ผู้เช่าต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดไว้ในข้อ (2.1) ภายใน 10 (สิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากกองทรัสต์

(2.4) ในกรณีสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า และภายหลังจากกองทรัสต์ได้หักเอาเงินมัดจำเพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใด ๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว กองทรัสต์ตกลงคืนเงินมัดจำตามข้อ (2.1) ในส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าพร้อมดอกผล (หากมี) ซึ่งยังมิได้ส่งมอบให้แก่ผู้เช่าตามข้อ (2.5) ทั้งนี้ ดอกผลดังกล่าวให้คำนวณตามจำนวนเงินมัดจำที่ผู้ให้เช่าเก็บรักษาไว้ในแต่ละขณะของสัญญา หักด้วยภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์

		ต้องชำระให้แก่บุคคลที่สาม หรือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่กองทรัสต์กำหนดตามสมควรแก่เหตุ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง (2.5) ผู้เช่าตกลงให้กองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ด้วยความระมัดระวัง โดยกองทรัสต์จะไม่นำเงินมัดจำไปลงทุนหรือชำระราคาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า ทั้งนี้ ไม่กระทบสิทธิของกองทรัสต์ในการหักเงินมัดจำตามข้อ (2.3) และ (2.4) นอกจากสิทธิในการรับคืนเงินมัดจำจากกองทรัสต์ตามจำนวนที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์โดยกองทรัสต์ รวมถึงค่าเสียหายจากการที่จัดหาผลประโยชน์ไม่ก่อให้เกิดดอกผลใด ๆ บนเงินมัดจำ ในกรณีที่กองทรัสต์เก็บรักษาเงินมัดจำโดยฝากไว้ในบัญชีธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ประเภทบัญชีออมทรัพย์ กองทรัสต์ตกลงส่งมอบดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินมัดจำภายในบัญชีธนาคารดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยจากธนาคารตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของธนาคารดังกล่าว
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	:	นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่านี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ (2) ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม (3) ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ หรือโดยยินยอมให้บุคคลอื่นดำเนินการหรือโดยงดเว้นกระทำการซึ่งควรกระทำอันเป็นเหตุให้มีการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน (4) ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยกองทรัสต์ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร ในกรณีที่กองทรัสต์มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ผู้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที (5) ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับการปกครองส่วนท้องถิ่น ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดตามใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของผู้เช่าโดยเคร่งครัด

		และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ดังกล่าว โดยผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ (6) ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่า ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ การชำระค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่านี้หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่า หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาเช่านี้ (7) ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดยในกรณีที่ผู้เช่าว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทรัสต์ (8) ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ รวมถึงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ตามที่กองทรัสต์แจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลดังต่อไปนี้ (8.1) ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า เป็นประจำทุกไตรมาส ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส ดังนี้ (ก) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นคลังเอกสาร รายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของคลังเอกสาร (ข) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นคลังสินค้า สำเนาสัญญาเช่าโกดังเก็บสินค้า สัญญาให้ใช้พื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง (หากมี) ซึ่งผู้เช่าได้เข้าทำกับผู้ใช้พื้นที่ ซึ่งมีการลงนามหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงในไตรมาสนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถส่งมอบสำเนาสัญญาดังกล่าวได้ ผู้เช่าจะจัดทำรายงานสรุปสาระสำคัญของสัญญาดังกล่าว ซึ่งต้องประกอบด้วยรายงานสรุปสาระสำคัญของสัญญาดังกล่าวที่มีผลต่อรายได้ของผู้เช่า เพื่อให้ผู้ให้เช่าสามารถใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำการประเมินราคาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปี และต้องมีข้อความที่ระบุว่าข้อมูลในรายงานเป็นไปตามสัญญาที่ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่นั้นได้ลงนามแล้ว พร้อมวันที่ของสัญญาแต่ละฉบับ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ร้องขอให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งนอกเหนือจากข้อมูลตามรูปแบบดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าตกลงจัดเตรียมข้อมูลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ร้องขอให้กับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาอันสมควร (8.2) งบการเงินรายไตรมาสของผู้เช่า ซึ่งจัดทำโดยผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายนและกันยายน (8.3) งบการเงินประจำปีของผู้เช่าซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคม

		(8.4) ประมาณการรายรับและรายจ่ายของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน สำหรับประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าหรือวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) (8.5) งบดำเนินการ (Operating Budget) (ถ้ามี) และประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Budget) (ถ้ามี) ของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน สำหรับงบดำเนินการและประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าหรือวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) (8.6) รายงานการตรวจสอบอาคาร อนึ่ง หากกองทรัสต์มีความเห็นว่าสมควรที่จะมีการปรับปรุงข้อมูลส่วนใดส่วนหนึ่งในเอกสารในข้อ (8.4) และ ข้อ (8.5) ดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีในนามของผู้ให้เช่า จะทำหนังสือแจ้งผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการปรับปรุงตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ การแก้ไขข้อมูลดังกล่าว กองทรัสต์จะมุ่งเน้นเพื่อป้องกันมิให้เกิดเหตุเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น (9) ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญากระทำการดังต่อไปนี้ (9.1) จัดทำงบการเงินของผู้เช่าตามหลักการทางบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปโดยงบการเงินนั้นจะต้องแสดงผลประกอบการที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าอย่างถูกต้องและสมเหตุสมผล (9.2) แจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้เช่าได้รับทราบหรือควรทราบถึงเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจจะนำไปสู่เหตุผิดนัดในสัญญาใด ๆ ของผู้เช่า พร้อมด้วยรายละเอียดขั้นตอนที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสียหาย หรือบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ดังกล่าวนั้นด้วย ผู้เช่าจะดำเนินการต่าง ๆ อย่างเต็มความสามารถเพื่อมิให้ผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัดภายใต้สัญญากู้ยืมใด ๆ ของผู้เช่า (หากมี) (9.3) ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีสิทธิ หรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน หรือรายรับของผู้เช่า ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีลำดับการชำระหนี้ที่ดีกว่าสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่านี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่เป็นไปตามคำสั่งศาลหรือหน่วยงานราชการหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด (9.4) ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า (9.5) ผู้เช่าได้ส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ ของภาระหนี้สินใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เฉพาะในส่วนที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (หากมี) ให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

		(9.6) ในกรณีที่ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่าในระดับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้เช่า หรือระดับการจัดการซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือผู้จัดการทั่วไป ผู้เช่าตกลงแจ้งให้แก่กองทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่ามีมติในเรื่องนั้น ๆ (9.7) ดำเนินการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (10) ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญางดเว้นกระทำการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า (10.1) ไม่นำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปก่อภาระผูกพันหรือยินยอมให้มีการก่อภาระผูกพันในรูปแบบใด ๆ เว้นแต่เป็นการให้เช่า ให้ใช้พื้นที่ และ/หรือ ให้บริการเกี่ยวกับคลังสินค้าให้เช่าและคลังเอกสารโดยผู้เช่าตามวัตถุประสงค์การเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่านี้ (10.2) ไม่รวม หรือควบกิจการของตนกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือปิดบริษัทของผู้เช่า (10.3) ไม่เปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือ ธุรกิจคลังเอกสาร
การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิและ/หรือ หน้าที่ตามสัญญา	:	ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ตามสัญญานี้ (1) ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ (2) ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้ใช้ หรือให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังสินค้าให้เช่า กิจการคลังเอกสาร และกิจการที่เกี่ยวเนื่อง ตามวัตถุประสงค์การเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า (3) กองทรัสต์ไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่านี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า หรือเว้นแต่เป็นกรณีที่กองทรัสต์นำสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่านี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ
การประกันภัย	:	(1) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) ให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1.1) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน (1.2) กองทรัสต์ มีฐานะเป็นผู้รับประโยชน์ (1.3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน (1.4) ทุนประกันวินาศภัย (All Risks Insurance) จำนวนไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมถึงที่ดินที่เช่า) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด

		ในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้น ๆ หรือไม่น้อยกว่ามูลค่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีพิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (2) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (2.1) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน (2.2) บุคคลภายนอกเป็นผู้รับประโยชน์ (2.3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน (2.4) ทุนประกันให้เป็นไปตามมูลค่าที่กองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (3) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (3.1) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน (3.2) กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ (3.3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน (3.4) ให้มีระยะเวลาการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนสูงสุดและวงเงินตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ การนำค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักไปใช้ ให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันในสัญญาเช่านี้ (4) ผู้เช่าจะส่งมอบต้นฉบับหรือคู่ฉบับกรมธรรม์ประกันภัยตามข้อนี้ และต้นฉบับสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยที่ระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ ผู้รับประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) (ถ้ามี) ให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า หรือนับแต่วันที่มีการเข้าทำหรือต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยแต่ละครั้ง (แล้วแต่กรณี) หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน
การดำเนินการกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	:	ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่าง ๆ คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้ (1) กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วน (1.1) ผู้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพปกติให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด โดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นให้เป็นภาระของผู้เช่า แต่สามารถเบิกกับกองทรัสต์ได้เมื่อกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย โดยวงเงินที่ขอเบิกต้องไม่เกินค่าสินไหมทดแทนตามจำนวนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัย ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นเกินกว่าจำนวนค่าสินไหมทดแทน ผู้เช่าจะเป็นผู้รับภาระในส่วนเกินนั้น (1.2) ค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักอันเนื่องมาจากความเสียหายดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันในสัญญาเช่านี้

		(1.3) กรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนไม่ถือเป็นเหตุให้สัญญาเช่านี้ระงับสิ้นลง ทั้งนี้ จะไม่มีการขยายระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) ในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและจำเป็นต้องได้รับการก่อสร้างซ่อมแซมขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับค่าเช่าในช่วงเวลาที่เกิดความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและเวลาที่ต้องใช้ในการบรรเทาความเสียหายนั้นให้กลับคืนสู่สภาพปกติ ตามสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้น (2) กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) ให้สัญญาเช่านี้ระงับสิ้นลง ทั้งนี้ ให้ความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญ หมายถึง กรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของเหตุสุดวิสัย
หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	:	ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามปกติให้เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เช่าได้จัดส่งให้กองทรัสต์ ตามข้อ (8.4) และข้อ (8.5) ภายใต้หัวข้อ “สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า” หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้ทดรองจ่ายเงินดังกล่าวไป
คำรับรอง	:	(1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่านี้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าหรือวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) ว่าคำรับรองใด ๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	:	เว้นแต่จะระบุไว้เฉพาะเจาะจงเป็นอย่างอื่นภายใต้สัญญาเช่านี้ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุงตกแต่ง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี)

เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	:	นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี (1) เหตุผิดนัดผิดสัญญา (1.1) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย (1.2) ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ (1.3) ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ (1.4) ในกรณีที่กองทรัสต์ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย (2) เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า (2.1) หากเกิดกรณีตามข้อ (1.1) – ข้อ (1.3) ข้างต้น และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย (2.2) หากเกิดกรณีตามข้อ (1.4) ข้างต้น และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย (2.3) หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นผลทันที (ก) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า (ข) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่านี้ (ค) ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ได้
ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา	:	(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ (2) ภายใต้หัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ (1.1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ (2.1) – ข้อ (2.2) ภายใต้หัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาเช่านี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา

		และคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้และตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้ (ก) กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ทั้งหมด (ข) ค่าเสียหายตามข้อ (1.1) (ก) ข้างต้น อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์และค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ (1.1) (ก) ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ (1.1) (ก) หักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทรัสต์ (ค) การชำระค่าเสียหายตามข้อ (1.1) (ก) และ/หรือ ข้อ (1.1) (ข) กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่านี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง (1.2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (2.3) (ก) – ข้อ (2.3) (ค) ภายใต้หัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย (หากมี) (2) เมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในหัวข้อหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือรวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ และดำเนินกิจการคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือ กิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าตกลงส่งหนังสือแจ้งให้กับลูกค้าผู้เช่าและลูกค้าผู้ฝากเอกสารทุกรายภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง โดยชี้แจงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไปเนื่องจากสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง และการให้เช่าคลังสินค้าและการให้บริการรับฝากเอกสารจะดำเนินการโดยกองทรัสต์หรือ

		บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าผู้เช่าหรือลูกค้าผู้ฝากเอกสารตกลงเช่าคลังสินค้าหรือใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการโอนสิทธิและ/หรือหน้าที่ และเงินประกัน (หากมี) ภายใต้สัญญาเช่า สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต่อไป หรือทำหนังสือยกเลิก พร้อมคืนเงินประกัน (หากมี) ภายใต้สัญญาเช่า สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ให้แก่ลูกค้า ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ลูกค้าตอบตกลงเช่าคลังสินค้าหรือใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป (3) เมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งสามารถดำเนินกิจการคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือ กิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นโดยผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร (4) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ (1.1) ในหัวข้อนี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญากำหนดในหนังสือบอกกล่าว (5) ในกรณีที่กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาเช่านี้ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่า นั้นเอง (6) ในกรณีสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว
กฎหมายที่ใช้บังคับ	:	สัญญาเช่านี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

1.1.7.2. ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

คู่สัญญา	:	(1) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“ผู้ให้เช่า” หรือ “กองทรัสต์”) (2) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”) โดยที่ (ก) คู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เช่าฉบับปัจจุบันรวมจำนวน 10 สัญญา

		(ข) กองทรัสต์ประสงค์จะให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่า และผู้เช่าประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ต่อไปภายหลังจากที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลงในวันที่ 31 มกราคม 2571 ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่านี้ (ค) ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระหว่างระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้กระทบต่อการดำเนินการธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร (ง) คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) นั้น เป็นการดำเนินการในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเช่านี้เท่านั้น ผู้เช่ามิใช่ตัวแทนของกองทรัสต์ และผู้เช่ามิได้มีการดำเนินการใด ๆ ในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์แต่อย่างใด
ทรัพย์สินที่เช่า	:	(1) ที่ดินที่เช่า **โฉนดเลขที่ / เลขที่ดิน / ระวาง / หน้าสำรวจ / ตำบล / อำเภอ / จังหวัด / เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)** 17177 / 3 / 5136 III 6404-12, 8 / 3417 / บางจาก / พระประแดง / สมุทรปราการ / 5-1-64 17185 / 258 / 5136 III 6404-12 / 6445 / บางจาก / พระประแดง / สมุทรปราการ / 1-3-32 17189 / 262 / 6449 / บางจาก / พระประแดง / สมุทรปราการ / 2-1-69 (2) อาคารที่เช่า **อาคาร / พื้นที่ (ตารางเมตร)** คลังเอกสารหมายเลข 26 / 1,100 คลังเอกสารหมายเลข 27 / 1,863 คลังเอกสารหมายเลข 28 / 1,875 คลังเอกสารหมายเลข 29 / 1,875 คลังเอกสารหมายเลข 30 / 1,875 คลังเอกสารหมายเลข 45 / 1,557 คลังเอกสารหมายเลข 46 / 2,305 คลังเอกสารหมายเลข 50 / 1,445 คลังเอกสารหมายเลข 51 / 1,445 **รวม / 15,340** (3) งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า ตามรายละเอียดที่ระบุในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า
วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า	:	ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชยกรรมประเภทคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร
ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า	:	(1) ระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 (“วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า”) ถึงวันที่ 31 มกราคม

2574 (“ระยะเวลาการเช่า”) โดยให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่า ตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นอยู่ในขณะนั้น ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

(2) การต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

(2.1) ผู้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้ให้เช่าว่า เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่อระยะเวลาการเช่าออกไปได้อีก 2 (สอง) คราว เป็นระยะเวลาคราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) โดยการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือน ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ หรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่านี้ เว้นแต่อัตราค่าเช่าซึ่งมีรายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อค่าเช่า

(2.2) ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่าว่า เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าต่อระยะเวลาการเช่าออกไปได้อีก 2 (สอง) คราว เป็นระยะเวลาคราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือน ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ หรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) และผู้ให้เช่าตกลงจะให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่านี้ เว้นแต่อัตราค่าเช่าซึ่งมีรายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อค่าเช่า

ทั้งนี้ ผู้เช่าจะมีสิทธิดังกล่าวต่อเมื่อผู้เช่าได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญ และมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ เว้นแต่ได้รับการยกเว้นหรือผ่อนผันจากผู้ให้เช่า

โดยระยะเวลาการเช่ามีรายละเอียดดังนี้

ระยะเวลาการเช่า	ช่วงเวลา
ระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น	1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึง 31 มกราคม 2574
ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป คราวที่ 1	1 กุมภาพันธ์ 2574 จนถึง 31 มกราคม 2577
ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป คราวที่ 2	1 กุมภาพันธ์ 2577 จนถึง 31 มกราคม 2580

(2.3) ก่อนการต่ออายุสัญญาเช่าแต่ละคราว ผู้เช่าตกลงให้ข้อมูลและเอกสารตามที่ผู้ให้เช่าหรือผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดทำรายงานการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าประกอบการกำกับดูแลกองทรัสต์

ค่าเช่า : (1) คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้

(1.1) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดดังนี้

(ก) ระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2574

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า
	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	ค่าเช่าต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	22,533,228	25,349,652
2	22,533,228	25,349,652
3	22,533,228	25,349,652

(ข) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2574 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2577

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า
	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	ค่าเช่าต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	23,208,804	26,109,912
2	23,208,804	26,109,912
3	23,208,804	26,109,912

(ค) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2577 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า
	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	ค่าเช่าต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	23,904,624	26,894,088
2	23,904,624	26,894,088
3	23,904,624	26,894,088

(1.2) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการชำระค่าเช่าดังนี้

(ก) งวดแรกและงวดระหว่างระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป: สำหรับค่าเช่าในแต่ละรอบ 6 (หก) เดือน ให้ครบกำหนดชำระภายในวันที่ 10 กรกฎาคม (สำหรับค่าเช่าเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนกรกฎาคม) และวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไป (สำหรับค่าเช่าเดือนสิงหาคมถึงเดือนมกราคมของปีถัดไป) ตามลำดับ

(ข) งวดสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป: เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้

คู่สัญญาอาจเจรจาและตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลา กำหนดวันชำระ และ/หรือวิธีการชำระค่าเช่าตามข้อ (1.2) นี้ ได้ตามความเหมาะสม โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องไม่กระทบต่ออัตราค่าเช่าและจำนวนค่าเช่ารวมที่ผู้เช่าต้องชำระตามสัญญาเช่านี้

(1.3) ในกรณีที่สัญญาเช่านี้ไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณโดยการนำจำนวนวันที่สัญญาเช่านี้มีผลในเดือนนั้น คูณกับค่าเช่าต่อวันซึ่งจะถูกคำนวณโดยการนำค่าเช่าต่อปีตามข้อ (1.1) ข้างต้น หารด้วยจำนวนวันทั้งหมดของปีนั้น ๆ

(1.4) หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า

(1.5) การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาเช่านี้ด้วยเช็ค จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็คนั้นได้แล้วเท่านั้น และในกรณีที่การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาเช่านี้ด้วยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีกองทรัสต์ จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้เช่าได้นำส่งสำเนาหลักฐานการโอนเงินให้กับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีโดยผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้นำส่งรายการเดินบัญชี (Statement) ที่แสดงว่าเงินได้เข้าบัญชีของกองทรัสต์แล้วให้กับทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์

		(1.6) ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน (1.7) หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่านี้ กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	:	นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่านี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ (2) ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม (3) ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ หรือโดยยินยอมให้บุคคลอื่นดำเนินการหรือโดยงดเว้นกระทำการซึ่งควรกระทำอันเป็นเหตุให้มีการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน (4) ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยกองทรัสต์ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร ในกรณีที่กองทรัสต์มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ผู้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที (5) ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับการปกครองส่วนท้องถิ่น ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดตามใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของผู้เช่าโดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ดังกล่าว โดยผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ (6) ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่า ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ การชำระค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่านี้หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่า หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาเช่านี้ (7) ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดยในกรณีที่ผู้เช่าว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทรัสต์ (8) ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

		รวมถึงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ตามที่กองทรัสต์แจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลดังต่อไปนี้ (8.1) รายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) เป็นประจำทุกไตรมาส ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ร้องขอให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งนอกเหนือจากข้อมูลตามรูปแบบดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าตกลงจัดเตรียมข้อมูลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ร้องขอให้กับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาอันสมควร (8.2) งบการเงินรายไตรมาสของผู้เช่า ซึ่งจัดทำโดยผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน และกันยายน (8.3) งบการเงินประจำปีของผู้เช่าซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคม (8.4) ประมาณการรายรับและรายจ่ายของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน สำหรับประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าหรือวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) (8.5) งบดำเนินการ (Operating Budget) (ถ้ามี) และประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Budget) (ถ้ามี) ของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน สำหรับงบดำเนินการและประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าหรือวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) (8.6) รายงานการตรวจสอบอาคาร อนึ่ง หากกองทรัสต์มีความเห็นว่าสมควรที่จะมีการปรับปรุงข้อมูลส่วนใดส่วนหนึ่งในเอกสารในข้อ (8.4) และ ข้อ (8.5) ดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีในนามของผู้ให้เช่า จะทำหนังสือแจ้งผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการปรับปรุงตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ การแก้ไขข้อมูลดังกล่าว กองทรัสต์จะมุ่งเน้นเพื่อป้องกันมิให้เกิดเหตุเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น (9) ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญากระทำการดังต่อไปนี้ (9.1) จัดทำงบการเงินของผู้เช่าตามหลักการทางบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปโดยงบการเงินนั้นจะต้องแสดงผลประกอบการที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าอย่างถูกต้องและสมเหตุสมผล (9.2) แจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้เช่าได้รับทราบหรือควรทราบถึงเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจจะนำไปสู่เหตุผิดนัดในสัญญาใด ๆ ของผู้เช่า พร้อมด้วยรายละเอียดขั้นตอนที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสียหาย หรือบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ดังกล่าวนั้นด้วย

		ผู้เช่าจะดำเนินการต่าง ๆ อย่างเต็มความสามารถเพื่อมิให้ผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัดภายใต้สัญญากู้ยืมใด ๆ ของผู้เช่า (หากมี) (9.3) ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีสิทธิ หรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน หรือรายรับของผู้เช่า ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีลำดับการชำระหนี้ที่ดีกว่าสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่านี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่เป็นไปตามคำสั่งศาลหรือหน่วยงานราชการหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด (9.4) ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า (9.5) ผู้เช่าได้ส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ ของภาระหนี้สินใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เฉพาะในส่วนที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (หากมี) ให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว (9.6) ในกรณีที่ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่าในระดับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้เช่า หรือระดับการจัดการซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือผู้จัดการทั่วไป ผู้เช่าตกลงแจ้งให้แก่กองทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่ามีมติในเรื่องนั้น ๆ เพื่อประโยชน์ของข้อนี้ “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” หมายถึง ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามบทนิยามในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่ง ณ วันที่ทำสัญญาเช่านี้ หมายถึง ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นของผู้เช่าเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหุ้นมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้เช่า โดยให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย (9.7) ดำเนินการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (10) ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญางดเว้นกระทำการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า (10.1) ไม่นำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปก่อภาระผูกพันหรือยินยอมให้มีการก่อภาระผูกพันในรูปแบบใด ๆ เว้นแต่เป็นการให้เช่า ให้ใช้พื้นที่ และ/หรือ ให้บริการเกี่ยวกับคลังเอกสารโดยผู้เช่าตามวัตถุประสงค์การเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่านี้ (10.2) ไม่รวม หรือควบกิจการของตนกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือปิดบริษัทของผู้เช่า (10.3) ไม่เปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในการประกอบธุรกิจคลังเอกสาร
การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิและ/หรือ หน้าที่ตามสัญญา	:	ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ตามสัญญานี้ (1) ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ (2) ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกใช้ หรือให้เช่าช่วงเพื่อใช้

		ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวเนื่อง ตามวัตถุประสงค์การเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่านี้ (3) กองทรัสต์ไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่านี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า หรือเว้นแต่เป็นกรณีที่กองทรัสต์นำสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่านี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ
การประกันภัย	:	(1) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) ให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1.1) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน (1.2) กองทรัสต์ มีฐานะเป็นผู้รับประโยชน์ (1.3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน (1.4) ทุนประกันวินาศภัย (All Risks Insurance) จำนวนไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมถึงที่ดินที่เช่า) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้น ๆ หรือไม่น้อยกว่ามูลค่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีพิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (2) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (2.1) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน (2.2) บุคคลภายนอกเป็นผู้รับประโยชน์ (2.3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน (2.4) ทุนประกันให้เป็นไปตามมูลค่าที่กองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (3) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (3.1) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน (3.2) กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ (3.3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน (3.4) ให้มีระยะเวลาการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนและวงเงินตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ การนำค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักไปใช้ ให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันในสัญญาเช่านี้

		(4) ผู้เช่าจะส่งต้นฉบับหรือคู่ฉบับกรมธรรม์ประกันภัยตามข้อนี้ และต้นฉบับสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยที่ระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ ผู้รับประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) (ถ้ามี) ให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า หรือนับแต่วันที่มีการเข้าทำหรือต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยแต่ละครั้ง (แล้วแต่กรณี) หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน
การดำเนินการกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	:	ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่าง ๆ คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้ (1) กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วน (1.1) ผู้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพปกติให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด โดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นให้เป็นภาระของผู้เช่า แต่สามารถเบิกกับกองทรัสต์ได้เมื่อกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย โดยวงเงินที่ขอเบิกต้องไม่เกินค่าสินไหมทดแทนตามจำนวนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัย ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นเกินกว่าจำนวนค่าสินไหมทดแทน ผู้เช่าจะเป็นผู้รับภาระในส่วนเกินนั้น (1.2) ค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักอันเนื่องมาจากความเสียหายดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันในสัญญาเช่านี้ (1.3) กรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนไม่ถือเป็นเหตุให้สัญญาเช่านี้ระงับสิ้นลง ทั้งนี้ จะไม่มีการขยายระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) ในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและจำเป็นต้องได้รับการก่อสร้างซ่อมแซมขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับค่าเช่าในช่วงเวลาที่เกิดความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและเวลาที่ต้องใช้ในการบรรเทาความเสียหายนั้นให้กลับคืนสู่สภาพปกติ ตามสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้น (2) กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) ให้สัญญาเช่านี้ระงับสิ้นลง ทั้งนี้ ให้ความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญ หมายถึง กรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของเหตุสุดวิสัย
หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	:	ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามปกติให้เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เช่าได้จัดส่งให้กองทรัสต์ ตามข้อ (8.4) และข้อ (8.5) ภายใต้หัวข้อสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้ทดรองจ่ายเงินดังกล่าวไป
คำรับรอง	:	(1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่านี้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าว

		ถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าหรือวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) ว่าคำรับรองใด ๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	:	เว้นแต่จะระบุไว้เฉพาะเจาะจงเป็นอย่างอื่นภายใต้สัญญาเช่านี้ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุงตกแต่ง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี)
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	:	นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาเช่านี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี (1) เหตุผิดนัดผิดสัญญา (1.1) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย (1.2) ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ (1.3) ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ (1.4) ในกรณีที่กองทรัสต์ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย (2) เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า (2.1) หากเกิดกรณีตามข้อ (1.1) – ข้อ (1.3) ข้างต้น และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย (2.2) หากเกิดกรณีตามข้อ (1.4) ข้างต้น และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด

		ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย (2.3) หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นผลทันที (ก) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า (ข) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่านี้ (ค) ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ได้
ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา	:	(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ (2) ภายใต้หัวข้อ เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ (1.1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ (2.1) – ข้อ (2.2) ภายใต้หัวข้อ เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาเช่านี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้และตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้ (ก) กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ทั้งหมด (ข) ค่าเสียหายตามข้อ (1.1) (ก) ข้างต้น อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์และค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ (1.1) (ก) ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ (1.1) (ก) หักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทรัสต์ (ค) การชำระค่าเสียหายตามข้อ (1.1) (ก) และ/หรือ ข้อ (1.1) (ข) กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่านี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง (1.2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (2.3) (ก) – ข้อ (2.3) (ค) ภายใต้หัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือ

		เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย (หากมี) (2) เมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในหัวข้อหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือรวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ และดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าตกลงส่งหนังสือแจ้งให้กับลูกค้าผู้ฝากเอกสารทุกรายภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง โดยชี้แจงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไปเนื่องจากสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง และการให้บริการรับฝากเอกสารจะดำเนินการโดยกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าผู้ฝากเอกสารตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการโอนสิทธิและ/หรือหน้าที่ และเงินประกัน (หากมี) ภายใต้ สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต่อไป หรือทำหนังสือยกเลิก พร้อมคืนเงินประกัน (หากมี) ภายใต้ สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ให้แก่ลูกค้า ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ลูกค้าตอบตกลงใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป (3) เมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งสามารถดำเนินกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นโดยผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร (4) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ (1.1) ในหัวข้อนี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญากำหนดในหนังสือบอกกล่าว (5) ในกรณีที่กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาเช่านี้ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความ

		ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่า นั้นเอง (6) ในกรณีสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว
กฎหมายที่ใช้บังคับ	:	สัญญาเช่านี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

1.2. การได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์

1.2.1. วัตถุประสงค์และที่มาของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2569 ของ SSTRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งได้ประชุมเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2569 มีมติเห็นควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อันมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งประกอบไปด้วย

(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 17178 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 53.20 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 พื้นที่อาคารประมาณ 1,815.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

(2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264191 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 45.00 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 33 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

(3) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264192 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 41.00 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 34 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

(4) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 261432 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 40.30 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในปัจจุบัน อาคารหมายเลข 32 ถึง 34 มีผู้เช่าจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นคลังสินค้า ภายหลังจากที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทรัสต์ SSTRT จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ออกให้เช่าแก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินคือ SST เพื่อนำไปดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร และ/หรือ อาคารคลังสินค้าให้เช่า ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ ที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำกับ SST ต่อไป ทั้งนี้ สัญญาเช่าดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลาเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้

นอกจากนี้ SST ตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ

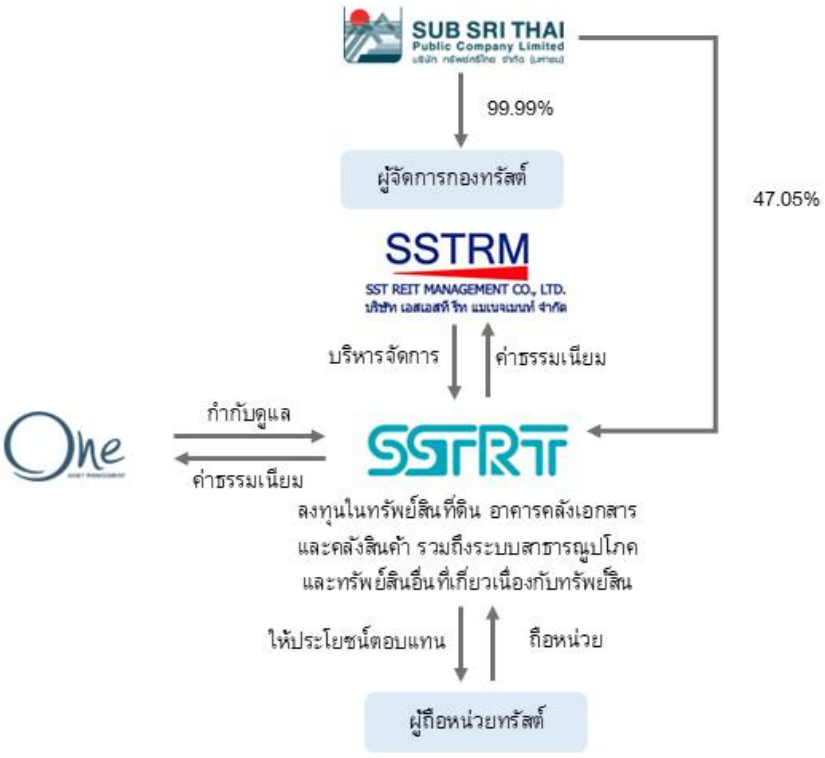
1.2.2. วันที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

1.2.3. คู่สัญญา และลักษณะความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ขาย	:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ซื้อ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ความสัมพันธ์ของ SST กองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์	:	SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSTRM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ SST ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 47.05 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดในปัจจุบัน

โครงสร้างการถือหุ้นและความสัมพันธ์ของ SST กองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์



1.2.4. มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ มีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ประกอบด้วย 1) กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 2) กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้าหมายเลข 33 3) กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้าหมายเลข 34 และ 4)

กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์ SSTRT จะแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่ SST เป็นงวด ๆ โดยชำระงวดแรกในวันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุน และงวดที่เหลือตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งจะอยู่ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และมีรายละเอียดของงวดการชำระเป็นไปตามตารางด้านล่างนี้

วันที่กำหนดชำระ	ราคาทรัพย์สินตามสัญญาที่กองทรัสต์ SSTRT ต้องชำระ (บาท)
วันที่กองทรัสต์ลงทุน	55,000,000
ภายในวันที่ 31 มกราคม 2570	5,000,000
ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2570	10,000,000
ภายในวันที่ 31 มกราคม 2571	10,000,000
ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2571	17,500,000
ภายในวันที่ 31 มกราคม 2572	17,500,000
ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2572	8,900,000

ทั้งนี้ เมื่อราคาทรัพย์สินตามสัญญางวดใดถึงกำหนดชำระ กองทรัสต์ SSTRT อาจนำราคาทรัพย์สินงวดดังกล่าวไปหักกลบลบหนี้กับค่าเช่าหรือหนี้เงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระแล้ว ซึ่ง SST มีหน้าที่ชำระแก่กองทรัสต์ SSTRT ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ฉบับใดฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับ ได้แก่ (1) สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และ/หรือ (2) สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน โดยค่าเช่าตามสัญญาดังกล่าวมีกำหนดชำระภายในวันที่ 10 มกราคม และวันที่ 10 กรกฎาคม ของทุกปี ซึ่งใกล้เคียงกับกำหนดชำระราคาทรัพย์สินแต่ละงวดในวันที่ 31 มกราคม และวันที่ 31 กรกฎาคม ระหว่างปี 2570 ถึง 2572 โดยในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะให้มีการหักกลบลบหนี้ดังกล่าว กองทรัสต์ SSTRT จะแสดงเจตนาหักกลบลบหนี้เป็นหนังสือไปยัง SST ในวันครบกำหนดชำระราคาทรัพย์สินแต่ละงวดนั้น

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีสิทธิชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญางวดใด ๆ ข้างต้นก่อนวันครบกำหนดชำระของงวดนั้น ๆ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน โดยเงินที่ชำระก่อนกำหนดจะนำไปชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญางวดที่มีกำหนดชำระเป็นลำดับสุดท้ายก่อน (งวดวันที่ 31 กรกฎาคม 2572) แล้วจึงชำระงวดก่อนสุดท้ายย้อนกลับมาตามลำดับ (Inverse Order of Maturity) โดยราคาทรัพย์สินตามสัญญาที่มีการชำระก่อนกำหนด ไม่ว่าทั้งงวดหรือบางส่วนของงวด ให้คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ชำระ ด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 6 ต่อปี ตามจำนวนวันนับแต่วันที่ชำระจนถึงวันครบกำหนดชำระเดิมของแต่ละงวด โดยอัตราคิดลดร้อยละ 6 ต่อปีดังกล่าวเป็นข้อตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่กองทรัสต์ SSTRT ต้องจ่าย ดังนั้น การชำระราคาทรัพย์สินก่อนกำหนดจะช่วยลดต้นทุนรวมของกองทรัสต์ SSTRT ในการเข้าลงทุนได้ ทั้งนี้ งวดที่ยังไม่ได้ชำระก่อนกำหนดจะมีจำนวนเงินและวันครบกำหนดชำระเหมือนเดิม

เนื่องจากการแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่ SST เป็นงวด ๆ เข้าข่ายเป็นการเข้าทำสัญญาที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ดังนั้น SSTRM จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SSTRT การกำหนดวงเงินกันสำรองที่เหมาะสมเพื่อการชำระ

มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและเงินกันสำรองเพื่อชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวในแต่ละปีจนกว่าจะมีการชำระเสร็จสิ้นในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SSTRT ภายหลังการเข้าทำรายการ อ้างอิงจากงบการเงินไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ของกองทรัสต์ SSTRT ดังนี้

(1) การคำนวณสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

$$\text{สัดส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม} = \frac{\text{เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน + ยอดการแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์หลังทำรายการ}}$$

$$= \frac{74.10 + 68.90}{1,712.28 + 68.90}$$

$$= \text{ร้อยละ } 8.03$$

การแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่ SST เข้าข่ายเป็นการเข้าทำสัญญาที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าทำรายการ สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SSTRT เท่ากับร้อยละ 8.03 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ซึ่งไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด

ในการนี้ SSTRM ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยอ้างอิงราคาประเมินจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ KNIGHT FRANK และ NEXUS โดยใช้วิธีการประเมินมูลค่าจากรายได้ (Income Approach) ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ มีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ซึ่งอยู่ที่ 124,200,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสี่ล้านสองแสนบาทถ้วน) คิดเป็นส่วนต่างประมาณ 0.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.24 ของราคาประเมิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ	ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่ากองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าที่ SSTRT จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าที่ SSTRT จะเข้าลงทุนสูง (ต่ำ) กว่าราคาประเมิน (ล้านบาท)	ร้อยละสูง (ต่ำ) กว่าราคาประเมิน
KNIGHT FRANK	125.20	123.90	(1.30)	(1.04)
NEXUS	124.20	123.90	(0.30)	(0.24)

1.2.5. ประเภทและขนาดของรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งมีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 123.90 ล้านบาท ถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก และเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งได้แก่ SST โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ของกองทรัสต์ SSTRT ดังนี้

(1) การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

$$\text{ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์} = \frac{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่จะลงทุน x 100}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์}}$$

$$= \frac{123.90 \text{ x } 100}{1,712.28}$$

$$= \text{ร้อยละ } 7.24$$

(2) การคำนวณขนาดรายการเกี่ยวโยง

$$\text{ขนาดรายการเกี่ยวโยง} = \frac{\text{มูลค่าสินทรัพย์ที่จะลงทุน x 100}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์}}$$

$$= \frac{\text{123.90 x 100}}{\text{1,584.48}}$$

= ร้อยละ 7.82

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก คิดเป็นร้อยละ 7.24 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ SSTRT และยังถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 7.82 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ทั้งนี้ เมื่อนับรวมกับขนาดรายการของการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 71.58 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT

ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในรายการดังกล่าว ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ กองทรัสต์ SSTRT ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

1.2.6. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

1.2.6.1. อาคารคลังสินค้าหมายเลข 32





รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุน	:	(1) กรรมสิทธิ์โนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 17178 เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 53.20 ตารางวา/1 (2) กรรมสิทธิ์โนอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 พื้นที่ 1,815.00 ตารางเมตร อายุอาคาร ประมาณ 33 ปี (3) ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบเตือนภัยและระบบดับเพลิง ที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า หมายเหตุ : /1 บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดินทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ทางเข้า - ออก	:	ใช้ถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32.00 เมตร พร้อมเกาะกลางถนนและทางเท้า และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล และถนนภาระจำยอม มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผิวจราจรกว้างประมาณ 6.00 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าทรัพย์ศรีไทย
สถานะของทรัพย์สิน	:	อัตราการเช่าของอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 เท่ากับร้อยละ 100.00

1.2.6.2. อาคารคลังสินค้าหมายเลข 33





รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุน	:	(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264191 เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 45.00 ตารางวา/1 (2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 33 พื้นที่ 1,750.00 ตารางเมตร อายุอาคาร ประมาณ 33 ปี (3) ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบเตือนภัยและระบบดับเพลิง ที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า หมายเหตุ : /1 บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ทางเข้า - ออก	:	ใช้ถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32.00 เมตร พร้อมเกาะกลางถนนและทางเท้า และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล และถนนภาระจำยอม มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผิวจราจรกว้างประมาณ 6.00 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าทรัพย์ศรีไทย
สถานะของทรัพย์สิน	:	อัตราการเช่าของอาคารคลังสินค้าหมายเลข 33 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 เท่ากับร้อยละ 100.00

1.2.6.3. อาคารคลังสินค้าหมายเลข 34





รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุน	:	(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264192 เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 41.00 ตารางวา/1

		(2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 34 พื้นที่ 1,750.00 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 33 ปี (3) ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันเพลิงไหม้ และระบบดับเพลิง ที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า หมายเหตุ : /1 บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ทางเข้า - ออก	:	ใช้ถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32.00 เมตร พร้อมเกาะกลางถนนและทางเท้า และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล และถนนภาระจำยอม มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผิวจราจรกว้างประมาณ 6.00 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าทรัพย์ศรีไทย
สถานะของทรัพย์สิน	:	อัตราการเช่าของอาคารคลังสินค้าหมายเลข 34 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 เท่ากับร้อยละ 100.00

1.2.6.4. อาคารคลังเอกสารหมายเลข 35






รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุน	:	(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 261432 เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 40.30 ตารางวา/1 (2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 พื้นที่ 1,750.00 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 33 ปี (3) งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (4) ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง หมายเหตุ : /1 บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ทางเข้า - ออก	:	ใช้ถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32.00 เมตร พร้อมเกาะกลางถนนและทางเท้า และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล และถนนภาระจำยอม มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผิวจราจรกว้างประมาณ 6.00 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังเอกสารและคลังสินค้าทรัพย์ศรีไทย

อุปกรณ์และระบบรับฝากเอกสาร	:	ประกอบด้วยชั้นเหล็ก สูง 3 ชั้น พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัย และลิฟท์ขนส่ง
จำนวนกล่องมาตรฐานที่รับได้สูงสุด	:	จำนวน 122,280 กล่อง
สถานะของทรัพย์สิน	:	อัตราการใช้พื้นที่ของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 เท่ากับร้อยละ 66.65 67.22 และ 91.56 ตามลำดับ

1.2.7. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง

เงื่อนไขและข้อสัญญาที่ปรากฏดังต่อไปนี้เป็นสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง และมิใช่ข้อกำหนดทั้งหมดของสัญญาดังกล่าว โดยข้อมูลสรุปสาระสำคัญดังกล่าวอยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับเต็มทั้งหมด นอกจากนี้ สัญญาที่ได้มีการสรุปสาระสำคัญไว้นี้ยังอยู่ในระหว่างการเจรจาต่อรองระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และยังคงอยู่ในรูปแบบร่างสัญญา ดังนั้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในส่วนนี้อาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ก่อนที่การเจรจาตกลงสัญญาดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์

1.2.7.1. ร่างสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

ผู้จะขาย	:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้จะซื้อ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
คู่สัญญา	:	(1) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะขาย”) (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“ผู้จะซื้อ”) โดยที่ (ก) ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยชอบในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญานี้ (ข) กองทรัสต์มีความประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ครั้งที่ 1/2569 โดยจะเข้าถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย จากผู้จะขายโดยชอบด้วยกฎหมาย (ค) ผู้จะขายมีความประสงค์ที่จะขาย และผู้จะซื้อมีความประสงค์ที่จะซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้เพื่อนำไปหาประโยชน์ต่อไป
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	:	(1) ที่ดิน

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	ระวาง	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
17178	4	5136 III	3418	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	1-0-53.2
264191	276	6404-12	9601	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	1-0-45.0
264192	277		9602	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	1-0-41.0
261432	270		9363	บางจาก	พระประแดง	สมุทรปราการ	1-0-40.3

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงส่วนควบ จำนวน 4 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ (1) ประกอบด้วย

อาคาร	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่
คลังสินค้าหมายเลข 32	1,815	17178
คลังสินค้าหมายเลข 33	1,750	264191
คลังสินค้าหมายเลข 34	1,750	264192

		<table><tr><td>คลังเอกสารหมายเลข 35</td><td>1,750</td><td>261432</td></tr><tr><td colspan="2">รวม</td><td>7,065</td></tr></table> (3) งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 261432 ตามข้อ (1) และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 ตามข้อ (2) ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ตามรายละเอียดในเอกสารแนบท้ายสัญญา
การจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	:	เมื่อคู่สัญญาได้ลงนามในสัญญานี้แล้ว ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย โดยผู้จะขายจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	:	ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องให้แล้วเสร็จภายในวันที่กำหนดในสัญญานี้ หรือภายในวันและเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (“วันโอนกรรมสิทธิ์”)
ราคาทรัพย์สินตามสัญญาและการชำระราคา	:	(1) คู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ในราคารวมทั้งสิ้น 123,900,000 (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสน) บาท (2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าจะมีการชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญา โดยแบ่งชำระดังนี้ (2.1) จำนวน 55,000,000 (ห้าสิบห้าล้าน) บาท เมื่อการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จในวันโอนกรรมสิทธิ์ (2.2) จำนวน 68,900,000 (หกสิบแปดล้านเก้าแสน) บาท ผู้จะซื้อตกลงชำระตามกำหนดระยะเวลาชำระดังนี้ (ก) จำนวน 5,000,000 (ห้าล้าน) บาท ภายในวันที่ 31 มกราคม 2570 (ข) จำนวน 10,000,000 (สิบล้าน) บาท ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2570 (ค) จำนวน 10,000,000 (สิบล้าน) บาท ภายในวันที่ 31 มกราคม 2571 (ง) จำนวน 17,500,000 (สิบเจ็ดล้านห้าแสน) บาท ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 (จ) จำนวน 17,500,000 (สิบเจ็ดล้านห้าแสน) บาท ภายในวันที่ 31 มกราคม 2572 (ฉ) จำนวน 8,900,000 (แปดล้านเก้าแสน) บาท ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2572 (ให้ราคาทรัพย์สินตามสัญญาตามที่ระบุใน (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) หรือ (ฉ) ข้างต้น เรียกว่า “ราคาทรัพย์สินตามสัญญาแต่ละงวด”) (3) ผู้จะซื้อมีสิทธิชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญาแต่ละงวดในข้อ (2.2) งวดใด ๆ ก่อนวันครบกำหนดชำระของงวดนั้น ๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่มีค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งนี้ ผู้จะซื้อหรือผู้จัดการกองทรัสต์ในนามของผู้จะซื้อจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) วันทำการก่อนวันที่จะชำระ โดยระบุวันที่และจำนวนเงินที่จะชำระ และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (3.1) ให้นำเงินที่ชำระก่อนกำหนดไปชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญาแต่ละงวดที่มีวันครบกำหนดชำระเป็นลำดับสุดท้ายก่อน แล้วจึงนำไปชำระงวดที่มีวันครบกำหนดชำระก่อนหน้าไล่ย้อนขึ้นมาตามลำดับ (Inverse Order of Maturity) (3.2) ราคาทรัพย์สินตามสัญญาแต่ละงวดที่ชำระก่อนกำหนด ไม่ว่าทั้งงวดหรือบางส่วนของงวด ให้คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ชำระ ด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 6 (หก) ต่อปี ตามจำนวนวันนับแต่วันที่ชำระจนถึงวันครบกำหนดชำระเดิมของงวดนั้น

		(3.3) เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระมูลค่าปัจจุบันตามข้อ (3.2) แล้ว ให้ถือว่าผู้จะซื้อได้ชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญาแต่ละงวดนั้น (หรือส่วนของงวดนั้น) ครบถ้วนแล้ว และให้ราคาทรัพย์สินตามสัญญาแต่ละงวดที่ยังมิได้ชำระคงมีจำนวนและวันครบกำหนดชำระตามข้อ (2.2) ดังเดิม (4) ผู้จะซื้อจะชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญาตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาที่ระบุในข้อ (1) ข้อ (2) และ/หรือข้อ (3) (แล้วแต่กรณี) ในรูปของแคชเชียร์เช็ค (Cashier's Cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้จะขาย โดยผู้จะขายจะได้แจ้งให้ผู้จะซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2 (สอง) วันทำการก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์หรือวันครบกำหนดชำระของราคาทรัพย์สินตามสัญญาแต่ละงวด หรือวันที่ผู้จะซื้อจะชำระก่อนกำหนดตามข้อ (3) (แล้วแต่กรณี) หรือจะชำระด้วยวิธีอื่นใดตามที่ระบุในสัญญานี้หรือที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และให้ถือว่าผู้จะขายได้รับเงินที่เป็นราคาทรัพย์สินตามสัญญาหรือราคาทรัพย์สินตามสัญญาแต่ละงวด (หรือส่วนของงวด) (แล้วแต่กรณี) จากผู้จะซื้อเมื่อผู้จะซื้อได้ดำเนินการชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญาหรือราคาทรัพย์สินตามสัญญาแต่ละงวด (หรือส่วนของงวด) (แล้วแต่กรณี) ดังกล่าวข้างต้นแล้ว ทั้งนี้ ผู้จะขายจะส่งมอบหลักฐานการรับเงินให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 5 (ห้า) วันนับจากวันที่ผู้จะซื้อชำระเงินดังกล่าวให้แก่ผู้ขาย เว้นแต่ระบุเป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ โดยในกรณีชำระก่อนกำหนดตามข้อ (3) ให้หลักฐานการรับเงินดังกล่าวระบุจำนวนเงินที่ได้รับ และราคาทรัพย์สินตามสัญญาแต่ละงวด (หรือส่วนของงวด) ที่ถือว่าได้รับชำระแล้วด้วย (5) ในกรณีที่ผู้จะซื้อประสงค์จะนำราคาทรัพย์สินตามสัญญาแต่ละงวดใดงวดหนึ่งซึ่งถึงกำหนดชำระแล้วตามสัญญาที่ระบุไว้ในข้อ (2.2) มาหักกลบลบหนี้กับค่าเช่า ค่าเสียหาย ค่าสินไหมทดแทน ค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย และ/หรือ หนี้เงินอื่นใด ที่ผู้จะขายมีหน้าที่ชำระ ซึ่งถึงกำหนดชำระแล้ว ได้แก่ 1) สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) และ/หรือ 2) สัญญาเช่าทรัพย์สินปัจจุบัน (ได้แก่ สัญญาเช่าทรัพย์สินของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) และโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)) ฉบับใดฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับ แต่ผู้จะขายยังมิได้ชำระแก่ผู้จะซื้อ ผู้จะซื้อหรือผู้จัดการกองทรัสต์ในนามของผู้จะซื้อจะแสดงเจตนาเป็นหนังสือไปยังผู้จะขายในวันครบกำหนดชำระราคาทรัพย์สินแต่ละงวดนั้น ๆ ตามที่ระบุในข้อ (2.2) ข้างต้น โดยจะระบุยอดหนี้ที่ถึงกำหนดชำระแล้วแต่ผู้ขายยังมิได้ชำระให้แก่ผู้จะซื้อดังกล่าวที่นำมาหักกลบในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ส่วนที่มิได้หักกลบลบหนี้ตามวรรคนี้ คู่สัญญายังคงมีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญาที่เกี่ยวข้องดังเดิม การหักกลบลบหนี้ตามวรรคหนึ่งกับค่าเช่า ค่าเสียหาย ค่าสินไหมทดแทน ค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย และ/หรือ หนี้เงินอื่นใด ซึ่งถึงกำหนดชำระแล้ว ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินปัจจุบันสำหรับโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ผู้จะซื้อจะกระทำได้ต่อเมื่อผู้จะซื้อไม่มีภาระหนี้เงินกู้ยืมคงค้างกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญากู้เงินฉบับลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (6) ในกรณีที่สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สินปัจจุบัน สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากผู้จะขายในฐานะผู้เช่าผิดนัดหรือผิดสัญญาดังกล่าว และการสิ้นสุดของสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สินปัจจุบัน ดังกล่าว ส่งผลให้ค่าเช่าที่ผู้จะซื้อมีสิทธิได้รับจากผู้จะขายลดลง

		ไม่น้อยกว่า 40,000,000 (สี่สิบล้าน) บาทต่อปี คู่สัญญาตกลงให้หนี้ราคาทรัพย์สินตามสัญญาแต่ละงวดที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดลงเป็นอันระงับสิ้นไปทันที โดยผู้จะขายไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้จะซื้อชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญาแต่ละงวดดังกล่าว หรือเงินอื่นใดแทน ทั้งนี้ การระงับของหนี้ตามข้อนี้ไม่กระทบต่อสิทธิของผู้จะซื้อในการเรียกร้องค่าเช่า ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใด ๆ ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สินปัจจุบัน ดังกล่าว
เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	:	(1) คู่สัญญาตกลงว่าผู้จะซื้อมีหน้าที่ในการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายและชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญา ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ตามหัวข้อราคาทรัพย์สินตามสัญญาและการชำระราคา ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้เพียงพอสำหรับการซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญานี้ และเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่ผู้จะซื้อได้ยินยอมสละสิทธิดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร (ก) ทรัพย์สินที่จะซื้อขายไม่ได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ ไม่มีการชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่อง และ/หรือ การรอนสิทธิใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ผู้จะซื้อไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อประกอบธุรกิจโดยการนำทรัพย์สินที่จะซื้อขายออกหาประโยชน์ได้ตามปกติและตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหัวข้อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (ข) ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร รวมถึงใบอนุญาต ใบรับรอง และเอกสารอื่น ๆ ที่จำเป็นสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อ (ค) คำรับรองของผู้จะขายที่ให้ไว้ในสัญญานี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ (ง) ไม่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่มี หรือจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือกิจการของผู้จะขาย หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญานี้ของผู้จะขาย (จ) เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าพื้นที่ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในสัญญานี้ และภาระผูกพันตามสัญญาบริการและเก็บรักษาเอกสาร ผู้จะขายได้ปลดภาระผูกพันทั้งหลาย ตลอดจนหนี้สินใด ๆ ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง และ/หรือ ได้รับความยินยอมหรืออนุญาตใด ๆ อันจำเป็นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้จะซื้อสามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามความประสงค์ ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย (ฉ) ผู้จะขายได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้ทั้งหลายและคู่สัญญาใด ๆ ของผู้จะขายที่จำเป็น (หากมี) ในการดำเนินการขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และการดำเนินการต่าง ๆ ตามสัญญานี้ (ช) ผู้จะขายได้ส่งสำเนาที่มีการรับรองสำเนาถูกต้องของมติคณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) ที่อนุมัติการขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ และการดำเนินการต่าง ๆ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญานี้ (ซ) ผู้จะขายได้ส่งมอบสำเนาที่รับรองสำเนาถูกต้องของกรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่ยังมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อ และในกรณีที่กรมธรรม์ประกันภัย

		ดังกล่าวมีการสลักหลังให้ผู้ให้กู้ของผู้จะขายเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและ/หรือ ผู้รับประโยชน์ ผู้จะขายได้ส่งมอบหลักฐานการยกเลิกการสลักหลังดังกล่าว หรือหนังสือยินยอมของผู้ให้กู้ของผู้จะขายให้ยกเลิกการสลักหลังดังกล่าวโดยมีผลไม่ช้ากว่าวันโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อ นอกจากนั้น ผู้จะขายได้ส่งมอบสรุปรายการการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่ยังอยู่ระหว่างดำเนินการหรือรอรับค่าสินไหมทดแทน ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (หากมี) ซึ่งระบุรายละเอียดความเสียหาย จำนวนเงินที่เรียกร้อง และสถานะการพิจารณาของบริษัทประกันภัย ให้แก่ผู้จะซื้อ (ฌ) การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสิ้น โดยปราศจากการบันทึกถ้อยคำใด ๆ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือ ปราศจากข้อจำกัดใด ๆ ในลักษณะที่ทำให้เข้าใจได้ว่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายอยู่ระหว่างการมีข้อพิพาทหรือเอกสารสิทธิที่เกี่ยวกับที่ดินที่จะซื้อที่เป็นทรัพย์สินที่จะซื้อขายอาจถูกเพิกถอนหรือข้อความใดที่สามารถตีความได้ว่ากองทรัสต์อาจถูกเพิกถอนสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือ สิทธิครอบครอง (ญ) คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) แล้ว โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน และสัญญาดังกล่าวมีผลผูกพันทางกฎหมายและใช้บังคับได้กับคู่สัญญาทุกประการ (2) ผู้จะขายตกลงจะใช้ความพยายามตามสมควรและดำเนินการทั้งปวงที่อยู่ในอำนาจหรือความควบคุมของผู้จะขายเพื่อให้เงื่อนไขบังคับก่อนตามข้อ (1) ข้างต้น ทั้งหมดสำเร็จโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายหลังการเข้าทำสัญญานี้ แต่ทั้งนี้ไม่ว่าในกรณีใด จะต้องไม่ช้ากว่าวันโอนกรรมสิทธิ์ เว้นแต่จะได้รับการสละสิทธิเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะซื้อ มิเช่นนั้น ให้สัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลง โดยผู้จะขายไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ จากผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ให้ความในข้อการบอกกล่าว การบังคับตามสิทธิ ค่าใช้จ่าย และกฎหมายที่ใช้บังคับ ยังคงมีผลบังคับต่อไปทุกประการ
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	:	(1) ภายใต้ความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามที่ระบุไว้ในหัวข้อเงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย คู่สัญญาตกลงว่า ในวันโอนกรรมสิทธิ์: (ก) ผู้จะขายตกลงส่งมอบและผู้จะซื้อตกลงรับมอบการครอบครองและการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมด ในสภาพดี ไม่ชำรุด ไม่บกพร่อง ไม่เสียหาย อย่างมีนัยสำคัญ โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาระจำนอง ภาระจำยอม สิทธิยึดหน่วง บังคับแห่งทรัพยสิทธิ และ/หรือ ข้อพิพาทใด ๆ และทรัพย์สินที่จะซื้อขายสามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้จะซื้อสามารถนำออกให้เช่าโดยถูกต้องตามกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ทันที (ข) ผู้จะขายตกลงส่งมอบต้นฉบับเอกสารสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายและต้นฉบับเอกสารใบอนุญาตและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดที่ผู้จะซื้อจำเป็นต้องมีเพื่อให้ผู้จะซื้อเป็น

ผู้มีกรรมสิทธิ์ ผู้ใช้ และผู้ครอบครองทรัพย์สินที่จะซื้อขายอย่างสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมายให้แก่ผู้จะซื้อ

(ค) ผู้จะขายจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์

(ง) ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินที่เป็นทางเข้าออกดังที่ระบุในตารางด้านล่างดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย และ/หรือ ที่ดินแปลงอื่นใดที่ได้รับการแบ่งแยกจากที่ดินดังกล่าว เป็นภารยทรัพย์ในด้านทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ (“ที่ดินทางเข้าออก”) ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (สามยทรัพย์) ในตารางด้านล่างนี้ โดยไม่มีเงื่อนเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ในการใช้ที่ดินทางเข้าออก เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออกจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันในข้อ (5) ในหัวข้อข้อตกลงกระทำการและข้อตกลงละเว้นกระทำการ และหน้าที่ของผู้จะขาย

ที่ดินทางเข้าออก		ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย		
ที่ดินทางเข้าออกโฉนดเลขที่	สถานที่ตั้งที่ดินทางเข้าออก	ที่ดินเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อขายโฉนดเลขที่	หมายเลขอาคาร	สถานที่ตั้งทรัพย์สินที่จะซื้อขาย
3699	ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ	17178	อาคารคลังสินค้าหมายเลข 32	ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
3699, 17182		264191	อาคารคลังสินค้าหมายเลข 33	
		264192	อาคารคลังสินค้าหมายเลข 34	
		261432	อาคารคลังเอกสารหมายเลข 35	

(2) ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายแต่เพียงฝ่ายเดียว เช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปการ และค่าบริการต่าง ๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้นก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใด ๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) แม้จะมีการเรียกเก็บหรือถึงกำหนดชำระภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวที่ครอบคลุมระยะเวลาทั้งก่อนและหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ให้แบ่งรับผิดตามสัดส่วนจำนวนวัน เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร

ภายใต้บังคับหัวข้อค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม ผู้จะซื้อตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายแต่เพียงฝ่ายเดียว เช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปการ และค่าบริการต่าง ๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่าย

		อื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้นภายหลังการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใด ๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดจากการค้างชำระของผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่ผู้จะขายมีหน้าที่รับผิดชอบตามหัวข้อค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม หรือภาระซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุหรือการกระทำของผู้จะขายก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ แม้จะถึงกำหนดชำระหรือเรียกเก็บภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ (3) ในกรณีที่ผู้จะซื้อเห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่จะซื้อขายรายการใดไม่เป็นไปตามข้อ (1) (ก) ข้างต้น หรือมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามรายละเอียดในหัวข้อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือมีสภาพไม่เหมาะสมในการให้เช่าเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือในการประกอบธุรกิจ ผู้จะซื้อมีสิทธิปฏิเสธไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายรายการดังกล่าวได้ และไม่มีหน้าที่ในการชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญา ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้จะซื้อตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยที่ผู้จะซื้อมิได้รู้หรือควรจะรู้ถึงความชำรุดบกพร่องดังกล่าวก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ ผู้จะขายยังคงต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องดังกล่าว เว้นแต่ผู้จะซื้อได้รู้ถึงความชำรุดบกพร่องก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ แต่ไม่ได้ทักท้วงถึงความชำรุดบกพร่องดังกล่าวต่อผู้จะขายแต่อย่างใด (4) ในกรณีที่ผู้จะขาย และ/หรือ ผู้จะซื้อไม่สามารถจดทะเบียนโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายและผู้จะซื้อจะตกลงร่วมกันโดยสุจริตเพื่อเลื่อนการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายออกไปเป็นวันอื่นตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน ซึ่งจะต้องไม่เกิน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์เดิม โดยให้ใช้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในหัวข้อการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และหัวข้อการรับประกันและคำรับรองของผู้จะขาย บังคับแก่การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่เลื่อนออกไปดังกล่าวด้วย หากไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในระยะเวลาดังกล่าวด้วยเหตุอันเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิเรียกร้องตามหัวข้อผลของการผิดสัญญาได้
ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	:	ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง ส่วนค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญานี้ (หากมี) ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้ทดรองจ่ายเงินดังกล่าวแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปก่อน ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายนั้นรับผิดชอบชำระเงินคืนให้แก่คู่สัญญาที่ได้ทดรองจ่ายเงินไปตามจำนวนเงินและภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงและยืนยันว่าผู้จะซื้อจะไม่มีความรับผิดใด ๆ ในภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้จะขาย และภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกิดขึ้นเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ
การรับประกันและคำรับรองของผู้จะขาย	:	ณ วันที่ตามสัญญานี้ และ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายรับประกันและรับรองต่อผู้จะซื้อดังต่อไปนี้ (1) ผู้จะขายเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างถูกต้องตามกฎหมายไทย

		(2) ผู้จะขายมีอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะเข้าทำและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ทุกประการ และการเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญานี้มีผลสมบูรณ์และผูกพันผู้จะขาย รวมทั้งสามารถใช้บังคับต่อผู้จะขาย เพื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญานี้ได้ทั้งหมดภายใต้การปฏิบัติตามบทบัญญัติต่าง ๆ ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (3) ในช่วงเวลาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากการให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่และการให้บริการรับฝากเอกสารแก่ผู้ใช้บริการภายใต้สัญญาบริการและเก็บรักษาเอกสาร (4) ทรัพย์สินที่จะซื้อขายอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุด ไม่บกพร่อง ไม่เสียหาย อย่างมีนัยสำคัญ และสามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้จะซื้อสามารถนำออกให้เช่าโดยถูกต้องตามกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ทันทีภายหลังการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายจากผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ (5) การที่ผู้จะขายเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร ตลอดจนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญานี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนต่อข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้จะขายได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น หรือข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือคำสั่งคำตัดสิน หรือคำพิพากษา ของหน่วยงานราชการใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา รวมทั้งไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉล และ/หรือ การเพิกถอนโดยผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อนภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) (6) ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร รวมถึงใบอนุญาต ใบรับรอง และเอกสารอื่น ๆ ที่จำเป็นโดยถูกต้องตามกฎหมายและก่อสร้างถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ โดยใบอนุญาตดังกล่าวมีผลบังคับใช้ได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย ไม่ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ ตลอดจนมิได้มีการทำผิดเงื่อนไขของใบอนุญาต หรือเงื่อนไขใด ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใด ๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ (7) ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยชอบและมีสิทธิโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ (เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าพื้นที่ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในสัญญานี้ และภาระผูกพันตามสัญญาบริการและเก็บรักษาเอกสาร) รวมถึงภาระจำนอง ภาระจำยอม สิทธิยึดหน่วง การเช่า บังคับแห่งทรัพยสิทธิ การใช้ การครอบครอง สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ ข้อพิพาทใด ๆ หากทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีบุคคลใดมาก่อการรบกวนหรือขัดสิทธิของผู้จะซื้อในการใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามวัตถุประสงค์ของผู้จะซื้อตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือทรัพย์สินที่จะซื้อขายตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือไม่เหมาะสมที่จะใช้ตามวัตถุประสงค์ของผู้จะซื้อตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือเสื่อมประโยชน์ที่พึงจะได้รับจากทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้น ผู้จะ

		ขายยังคงต้องรับผิดต่อผู้จะซื้อในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (หากมี) (8) ทรัพย์สินที่จะซื้อขายไม่อยู่ในบริเวณ หรือพื้นที่ที่ถูกหรือจะถูกเวนคืนโดยหน่วยงานของรัฐใด ๆ และไม่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทรัพย์สินของหน่วยงานของรัฐ และ/หรือ บุคคลอื่นใด ไม่เป็นภารยทรัพย์แก่ทรัพย์สินใด ๆ (เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยแก่ผู้จะซื้อแล้วก่อนการเข้าทำสัญญานี้ (หากมี)) และ/หรือ อยู่ภายใต้บุริมสิทธิของบุคคลอื่นใดไม่ว่าส่วนใด (9) ผู้จะขายมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนการกระทำต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้จะขาย (10) การที่ผู้จะขายเข้าทำสัญญานี้ หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้จะขายได้หรือจะได้ทำหรือให้กับบุคคลอื่น หรือข้อกำหนดหรือเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในการอนุญาต ใบอนุญาต ความเห็นชอบ หรือสิทธิหรือประโยชน์อื่นใดที่ผู้จะขายได้รับ (11) ทรัพย์สินที่จะซื้อขายไม่ตกอยู่ภายใต้ข้อพิพาท คดีความ อนุญาโตตุลาการ การบังคับ การระงับข้อพิพาท หรือข้อขัดแย้งทางกฎหมายใด รวมถึงไม่มีข้อเท็จจริงหรือเหตุการณ์ที่น่าจะนำไปสู่กรณีดังกล่าว และไม่มีการผิดนัดหรือผิดสัญญาใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ทั้งนี้ ผู้จะขายได้ชำระภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และเงินอื่นใดที่ต้องชำระแก่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายจนครบถ้วนแล้ว (12) ทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน รวมทั้งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างทางสัญจรเข้าออก และการเชื่อมทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวกับทางสาธารณะ เพื่อเข้าออกจากทรัพย์สินที่จะซื้อขายสู่ทางสาธารณะ (หากมี) โดยผู้จะซื้อจะมีสิทธิตามกฎหมายในการใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้โดยเสรีตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ เว้นแต่เป็นกรณีการบำรุงรักษาทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวชั่วคราว (13) ในการก่อสร้างและประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายของผู้จะขาย ผู้จะขายได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป ผู้จะขายมิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม (14) ผู้จะขายได้เปิดเผยข้อมูล เอกสาร ข้อเท็จจริง และเหตุการณ์ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งมีหรืออาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกรรมสิทธิ์ มูลค่า สภาพ การใช้ประโยชน์ รายได้ ค่าใช้จ่าย ภาระผูกพัน หรือความสามารถของผู้จะซื้อในการนำทรัพย์สินที่จะซื้อขายออกหาประโยชน์ แก่ผู้จะซื้อโดยครบถ้วน ถูกต้อง และไม่ทำให้สำคัญผิด และไม่มีข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญใดที่ผู้จะขายมิได้เปิดเผยแก่ผู้จะซื้อ
การรับประกันและคำรับรองของผู้จะซื้อ	:	ณ วันที่ทำสัญญานี้ และ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อรับประกันต่อผู้จะขายว่า ทรัสตีเป็นทรัสตีของกองทรัสต์และกองทรัสต์ได้รับการก่อตั้งเป็นกองทรัสต์โดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และทรัสตีในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และ

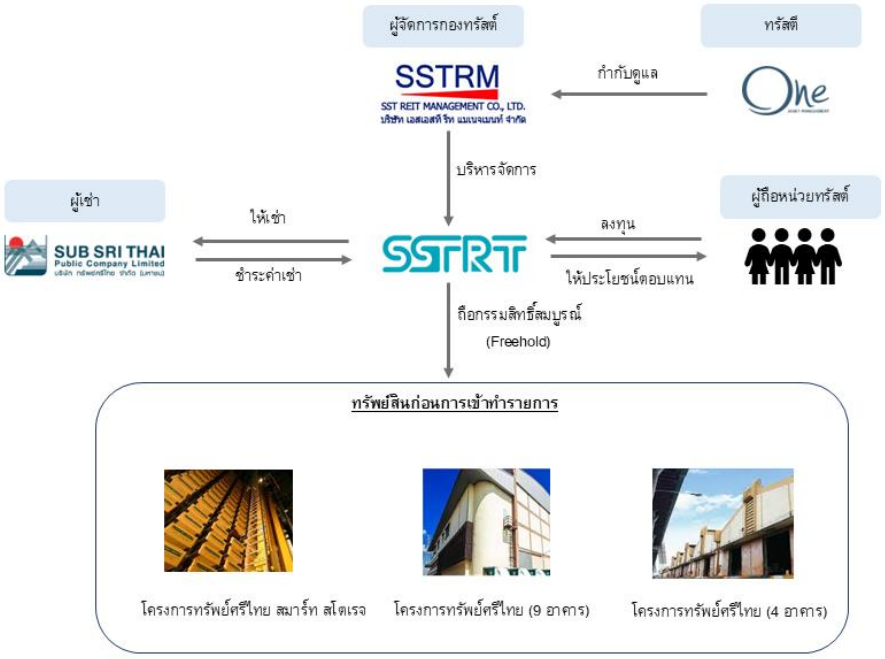
		การดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนการกระทำต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ในนามของกองทรัสต์โดยชอบด้วยกฎหมาย
ข้อตกลงกระทำการและข้อตกลงละเว้นกระทำการ และหน้าที่ของผู้จะขาย	:	(1) นับจากวันที่ทำสัญญานี้จนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงจะไม่ (ก) ก่อภาระผูกพัน หรือก่อหรือให้สิทธิใด ๆ บนทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่บุคคลอื่น (เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าพื้นที่ตามที่ได้เปิดเผยในสัญญานี้ และภาระผูกพันตามสัญญาบริการและเก็บรักษาเอกสาร) (ข) กระทำการใด ๆ อันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือทำให้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวเป็นโมฆะหรือโมฆียะ และ/หรือ (ค) ขาย โอน หรือจำหน่ายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรือกระทำการใด ๆ ที่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (2) นับจากวันที่ทำสัญญานี้จนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการกระทำการใด ๆ เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้จะซื้อในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (3) ผู้จะขายตกลงแจ้งหรือดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อจัดให้ผู้รับประกันภัยดำเนินการให้ผู้จะซื้อ และ/หรือผู้ให้กู้ของผู้จะซื้อ เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย เพื่อให้ผู้จะซื้อมีสิทธิในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ซึ่งให้มีผลบังคับนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และผู้จะขายได้เรียกร้องหรือจะเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยสำหรับความเสียหายดังกล่าว และผู้จะซื้อและผู้จะขายได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) แล้ว ผู้จะซื้อตกลงให้ผู้จะขายเป็นผู้รับค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว และจะออกหนังสือยินยอมหรือเอกสารอื่นใดที่จำเป็นให้แก่บริษัทประกันภัยเพื่อการดังกล่าวนั้น ทั้งนี้ ผู้จะขายตกลงดำเนินการซ่อมแซมความเสียหายดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในวันที่กำหนดในสัญญานี้ หรือภายในระยะเวลาอื่นตามที่คู่สัญญาตกลงกัน ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย และในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบส่วนต่างดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ ความตกลงในวรรคนี้ไม่กระทบสิทธิอื่นใดของผู้จะซื้อตามสัญญานี้และตามกฎหมาย (4) ผู้จะขายตกลงดำเนินการและประสานงานใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จะซื้อมีระบบสาธารณูปโภคใด ๆ สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (5) ผู้จะขายตกลงจัดให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดี มีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน โดยผู้จะซื้อและบริวารของผู้จะซื้อมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใด ๆ เว้นแต่เป็นกรณีการบำรุงรักษาทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวชั่วคราว ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาทางสัญจร ซึ่งรวมถึงที่ดินทางเข้าออกตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) (ง) หัวข้อการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ดังกล่าว คู่สัญญาตกลงร่วมกันที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัดส่วนพื้นที่การใช้งาน เว้นแต่ความเสียหายเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายนั้นตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว

		(6) ผู้จะขายได้จัดส่งข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ หรือเอกสารอื่นใดในทำนองเดียวกันตามรูปแบบและเนื้อหาที่ผู้จะซื้อเห็นชอบและที่ได้ลงนามโดยผู้จะขายและผู้จะซื้อให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ เพื่อให้มีผลเป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้จะขายตามสัญญาเช่าพื้นที่ตามที่จะตกลงกันให้แก่ผู้จะซื้อ และโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้จะซื้อตามที่จะตกลงกันให้แก่ผู้จะขาย โดยให้มีผลใช้บังคับในวันโอนกรรมสิทธิ์ (“ข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่”) และผู้จะขายจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อจัดให้ผู้เช่าพื้นที่ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่และตกลงส่งมอบข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ที่ลงนามโดยผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ทั้งหมดให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น (7) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อตกลงกระทำการต่าง ๆ ที่เป็นหน้าที่ของผู้จะขายภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงข้อตกลงอื่น ๆ ในสัญญานี้เท่าที่สามารถใช้บังคับได้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ (8) ภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ หากมีกฎหมายกำหนดให้ผู้จะซื้อต้องได้มาซึ่งใบอนุญาตใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ผู้จะขายตกลงดำเนินการช่วยเหลือผู้จะซื้อตามสมควร เพื่อให้ผู้จะซื้อได้มาซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวโดยไม่ชักช้า
การเลิกสัญญา		(1) คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาหรือตกลงเลิกสัญญาตามเหตุดังต่อไปนี้ (ก) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญานี้โดยการทำเป็นลายลักษณ์อักษร (ข) ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญานี้ได้ ในกรณีที่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อไม่สามารถซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามที่ผู้จะซื้อเห็นสมควร หรือในกรณีที่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อเห็นว่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายจะไม่ก่อให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือผู้จะซื้อไม่อาจปฏิบัติตามสัญญานี้เนื่องด้วยเหตุตามกฎหมายใด ๆ (ค) ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ หากผู้จะขายผิดสัญญานี้ ไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่ง หรือผิดการรับประกันและคำรับรองที่ให้ไว้ตามสัญญานี้ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขเหตุดังกล่าวแล้ว ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันที (ง) ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญานี้ได้ทันที ในกรณีที่ผู้จะขายได้เข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ หรืออยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดตามคำสั่งศาล หรือการฟ้องร้องคดีล้มละลาย หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ หรือยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของผู้จะขายต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งผู้จะซื้อเห็นว่ากระทบต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญานี้ของผู้จะขาย (จ) ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญานี้ได้ทันที ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ด้อยค่าลง หรือได้รับการกระทบกระเทือนอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้จะซื้อเห็นว่าไม่สามารถลงทุน หรือหา

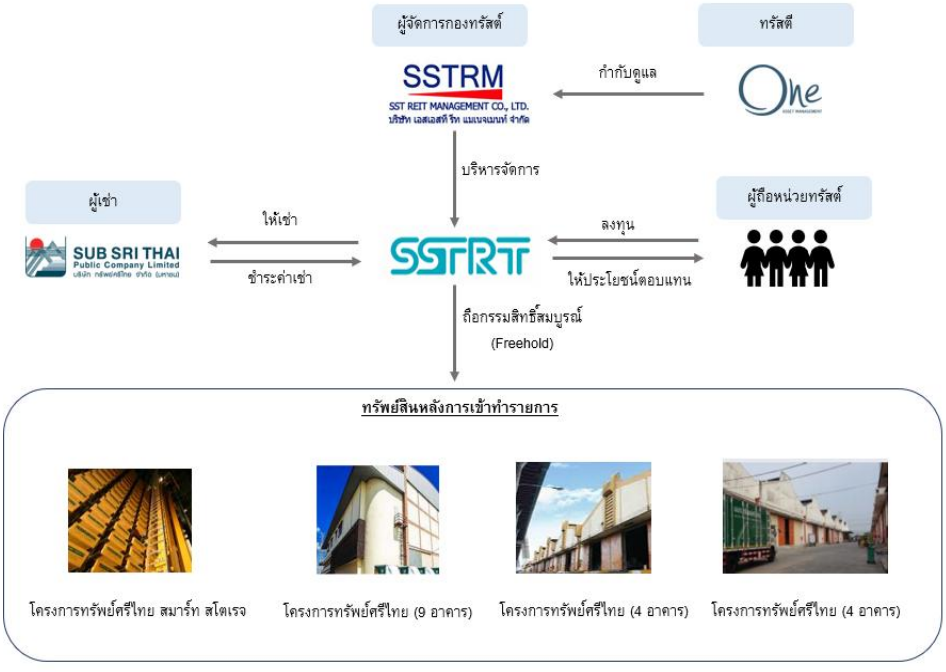
		ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ครบถ้วนสมบูรณ์ ตามวัตถุประสงค์หรือในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (2) ภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงสละสิทธิในการบอกเลิกสัญญานี้และเรียกให้ผู้จะซื้อส่งคืนทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ไม่ว่าจะอาศัยเหตุตามสัญญานี้หรือตามกฎหมาย อันเนื่องมาจากการที่ผู้จะซื้อไม่ชำระหรือชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญาแต่ละงวดไม่ครบถ้วนหรือเหตุอื่นใด ทั้งนี้ การสละสิทธิตามข้อนี้ไม่กระทบสิทธิอื่นใดของผู้จะขายตามสัญญานี้และตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงสิทธิในการเรียกร้องให้ผู้จะซื้อชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญาแต่ละงวดที่ถึงกำหนดชำระแล้วภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ (3) ภายหลังสัญญานี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างหลุดพ้นจากหน้าที่ตามสัญญานี้ เว้นแต่ที่กำหนดไว้แล้วในสัญญา หรือโดยสภาพของสัญญา พึงคาดหมายได้ว่าให้มีผลบังคับต่อไปภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ การสิ้นสุดของสัญญาไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิ หน้าที่ ความรับผิด หรือสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีอยู่ก่อนสัญญานี้จะสิ้นสุดลง
เหตุสุดวิสัย	:	(1) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญานี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญานี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด (2) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญานี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย หรือมีสิทธิเลิกสัญญานี้ได้ทันที โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด
ข้อจำกัดการโอนสิทธิ	:	คู่สัญญาไม่มีสิทธิโอนสิทธิหรือหน้าที่ของตนตามสัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ ผู้จะซื้อมีสิทธิโอนสิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่ทรัสตีรายใหม่ของกองทรัสต์ ผู้รับโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นตามที่กฎหมาย หลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และการโอนดังกล่าวต้องไม่ทำให้สิทธิของผู้จะขายด้อยลงอย่างมีนัยสำคัญ
ค่าใช้จ่าย	:	เว้นแต่จะระบุไว้เป็นประการอื่นในสัญญานี้ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายของตนที่เกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดเตรียมและการทำสัญญานี้
การผิดสัญญา	:	หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามส่วนหนึ่งส่วนใดของสัญญาจนเป็นเหตุให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้รับความเสียหาย คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาหรือก่อให้เกิดความเสียหายตกลงยินยอมรับผิดชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น
กฎหมายที่ใช้บังคับ	:	สัญญานี้อยู่ภายใต้บังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

1.2.8. โครงสร้างของกองทรัสต์ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ

โครงสร้างของกองทรัสต์ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2



โครงสร้างของกองทรัสต์หลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2



1.2.9. แหล่งที่มาของเงินทุนในการเข้าทำรายการ

แหล่งเงินทุนที่กองทรัสต์ SSTRT ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีดังนี้

(1) เงินสดภายในตามจำนวนที่ SSTRM เห็นสมควรและเหมาะสม

(2) เงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (รวมถึงฉบับที่จะมีการเข้าทำ) และ/หรือ เงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) และ/หรือ เงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำกับ SST ซึ่งเป็นเงินมัดจำที่ SST วางไว้กับกองทรัสต์ SSTRT รวมเป็นจำนวนไม่เกิน 50,174,800 บาท (ห้าสิบล้านหนึ่งแสนเจ็ดหมื่นสี่พันแปดร้อยบาทถ้วน)

ทั้งนี้ SST ตกลงให้กองทรัสต์ SSTRT เป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ด้วยความระมัดระวัง อย่างไรก็ดี การนำเงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ข้างต้นมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะต้องดำเนินการภายใต้ความตกลงร่วมกันกับ SST ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ เงินมัดจำดังกล่าวเป็นหนี้สินของกองทรัสต์ ดังนั้น หากนำเงินมัดจำไปชำระค่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ต้องมีเงินเพียงพอสำหรับคืนเงินมัดจำส่วนที่เหลือ ภายหลังหักค่าเช่าค้างชำระ ค่าเสียหาย และเงินใด ๆ ที่ SST ค้างชำระ ให้แก่ SST ภายใน 30 วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุ โดย SSTRM จะคำนึงถึงระยะเวลาตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวที่มีอยู่ เงื่อนไขการใช้เงินและการคืนเงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ และคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ SSTRT ในการนำเงินมัดจำดังกล่าวมาใช้อย่างรอบคอบและระมัดระวัง

1.3. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

1.3.1. วัตถุประสงค์และที่มาของรายการ

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ กองทรัสต์ SSTRT จะจัดหาผลประโยชน์โดยการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กับ SST ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อให้ SST นำไปดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร และ/หรือ อาคารคลังสินค้าให้เช่า ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำกับ SST ทั้งนี้ สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวจะมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นดังกล่าวอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

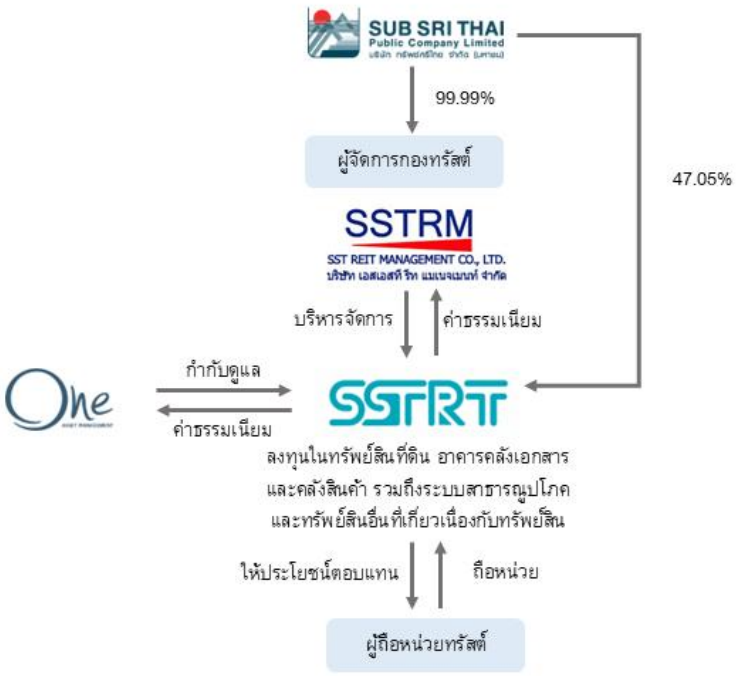
1.3.2. วันที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ SSTRT ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เรียบร้อยแล้ว

1.3.3. คู่สัญญา และลักษณะความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้เช่า	:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ให้เช่า	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ความสัมพันธ์ของ SST กองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์	:	SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSTRM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ SST ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 47.05 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดในปัจจุบัน

โครงสร้างการถือหุ้นและความสัมพันธ์ของ SST กองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์



1.3.4. มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST จากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตลอดระยะเวลาประมาณ 10 ปี (ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุน และระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่าตามสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้) อยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งจะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่เหมาะสมและสอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และสอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน โดยการให้เช่าดังกล่าวจะทำให้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ การให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 แก่ SST นั้นยังสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายคงที่ต่อขนาดธุรกิจ และช่วยให้มีต้นทุนการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทั้งนี้ SST จะชำระเป็นราย 6 เดือนแบบย้อนหลัง กล่าวคือ ระยะเวลาการเช่าเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนกรกฎาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม และระยะเวลาการเช่าเดือนสิงหาคมถึงเดือนมกราคมของปีถัดไป ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไปดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้

ปีที่	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์		ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ (บาท/ปี)
	อัตราค่าเช่า (บาท/ปี)	เงินมัดจำ (บาท/ปี)	อัตราค่าเช่า (บาท/ปี)	เงินมัดจำ (บาท/ปี)	
(ก) ระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี					
1	10,173,600	5,086,800	1,176,000	588,000	11,349,600
2	10,173,600	5,086,800	1,176,000	588,000	11,349,600
3	10,173,600	5,086,800	1,176,000	588,000	11,349,600
(ข) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตาม (ก) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี					

ปีที่	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์		ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ (บาท/ปี)
	อัตราค่าเช่า (บาท/ปี)	เงินมัดจำ (บาท/ปี)	อัตราค่าเช่า (บาท/ปี)	เงินมัดจำ (บาท/ปี)	
4	10,478,808	5,239,404	1,211,280	605,640	11,690,088
5	10,478,808	5,239,404	1,211,280	605,640	11,690,088
6	10,478,808	5,239,404	1,211,280	605,640	11,690,088
(ค) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตาม (ข) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี					
7	10,793,352	5,396,676	1,247,616	623,808	12,040,968
8	10,793,352	5,396,676	1,247,616	623,808	12,040,968
9	10,793,352	5,396,676	1,247,616	623,808	12,040,968
(ง) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตาม (ค) จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580					
10	11,117,208	5,558,604	1,284,996	642,498	12,402,204
11 (ถึง 31 ม.ค. 2580)	11,117,208	5,558,604	1,284,996	642,498	12,402,204

ทั้งนี้ ค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีมูลค่ารวมตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าประมาณ 118,677,689 บาท (หนึ่งร้อยสิบแปดล้านหกแสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันหกร้อยแปดสิบเก้าบาทถ้วน) โดยค่าเช่าดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าเช่าที่ต้องชำระแต่ละงวดให้คำนวณจากค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดคู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและค่าเช่าตามรายละเอียดข้างต้น ทั้งนี้ SST ตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสดต่อกองทรัสต์ SSTRT ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ในจำนวนเท่ากับค่าเช่า 6 เดือน เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์

คู่สัญญาอาจเจรจาและตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลา กำหนดวันชำระและ/หรือ วิธีการชำระค่าเช่านี้ได้ตามความเหมาะสม โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องไม่กระทบต่ออัตราค่าเช่าและจำนวนค่าเช่ารวมที่ SST ในฐานะผู้เช่าต้องชำระตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง

1.3.5. ประเภทและขนาดของรายการ

ค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ เป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี (ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุน และระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่าตามสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้) มีมูลค่ารวมประมาณ 118.68 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งได้แก่ SST โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ของกองทรัสต์ SSTRT ดังนี้

(1) การคำนวณขนาดรายการเกี่ยวโยง

$$\text{ขนาดรายการเกี่ยวโยง} = \frac{\text{ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ} \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์}}$$

$$= \frac{118.68 \times 100}{1,584.48}$$

= ร้อยละ 7.49

การให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 7.49 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ทั้งนี้ เมื่อนับรวมกับขนาดรายการของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 71.58 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT

ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในรายการดังกล่าว ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นอกจากนี้ กองทรัสต์ SSTRT ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

1.3.6. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง

เงื่อนไขและข้อสัญญาที่ปรากฏดังต่อไปนี้เป็นสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง และมิใช่ข้อกำหนดทั้งหมดของสัญญาดังกล่าว โดยข้อมูลสรุปสาระสำคัญดังกล่าวอยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับเต็มทั้งหมด นอกจากนี้ สัญญาที่ได้มีการสรุปสาระสำคัญไว้นี้ยังอยู่ในระหว่างการเจรจาต่อรองระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และยังคงอยู่ในรูปแบบร่างสัญญา ดังนั้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในส่วนนี้อาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ก่อนที่การเจรจาตกลงสัญญาดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์

1.3.6.1. ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

คู่สัญญา	:	(1) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“ผู้ให้เช่า” หรือ “กองทรัสต์”) (2) บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”) โดยที่ (ก) กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า (ข) กองทรัสต์ประสงค์จะให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่า และผู้เช่าประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่านี้ (ค) ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระหว่างระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้กระทบต่อการดำเนินการธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร (ง) คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) นั้นเป็นการดำเนินการในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเช่านี้เท่านั้น ผู้เช่ามิใช่ตัวแทนของกองทรัสต์

<table>
<tr><td></td><td></td><td>และผู้เช่ามิได้มีการดำเนินการใด ๆ ในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์แต่อย่างใด</td></tr>
<tr><td>ทรัพย์สินที่เช่า</td><td>:</td><td>(1) ที่ดินที่เช่า
<table>
<tr><th>โฉนดเลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>ระวาง</th><th>หน้าสำรวจ</th><th>ตำบล</th><th>อำเภอ</th><th>จังหวัด</th><th>เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)</th></tr>
<tr><td>17178</td><td>4</td><td rowspan="4">5136 III
6404-12</td><td>3418</td><td>บางจาก</td><td>พระประแดง</td><td>สมุทรปราการ</td><td>1-0-53.2</td></tr>
<tr><td>264191</td><td>276</td><td>9601</td><td>บางจาก</td><td>พระประแดง</td><td>สมุทรปราการ</td><td>1-0-45.0</td></tr>
<tr><td>264192</td><td>277</td><td>9602</td><td>บางจาก</td><td>พระประแดง</td><td>สมุทรปราการ</td><td>1-0-41.0</td></tr>
<tr><td>261432</td><td>270</td><td>9363</td><td>บางจาก</td><td>พระประแดง</td><td>สมุทรปราการ</td><td>1-0-40.3</td></tr>
</table>
(2) อาคารที่เช่า
<table>
<tr><th>อาคาร</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr>
<tr><td>คลังสินค้าหมายเลข 32</td><td>1,815</td></tr>
<tr><td>คลังสินค้าหมายเลข 33</td><td>1,750</td></tr>
<tr><td>คลังสินค้าหมายเลข 34</td><td>1,750</td></tr>
<tr><td>คลังเอกสารหมายเลข 35</td><td>1,750</td></tr>
<tr><td>รวม</td><td>7,065</td></tr>
</table>
(3) งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่าสำหรับคลังเอกสารหมายเลข 35 ตามรายละเอียดในเอกสารแนบ</td></tr>
<tr><td>วัตถุประสงค์ของการเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า</td><td>:</td><td>ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชยกรรมประเภทคลังสินค้าให้เช่าและคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาการเช่าและการต่อระยะเวลาการเช่า</td><td>:</td><td>(1) ระยะเวลาการเช่า
(1.1) กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า โดยให้วันที่ผู้เช่าจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์โนที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เป็นวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (“วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า”) และให้การเช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (“ระยะเวลาการเช่า”) โดยให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่า ตามสภาพของทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นอยู่ในขณะนั้น ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
(2) การต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า
(2.1) ผู้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้ให้เช่าว่า เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่อระยะเวลาการเช่าออกไปได้อีก 2 (สอง) คราว เป็นระยะเวลาคราวละ 3 (สาม) ปี และอีก 1 (หนึ่ง) คราว เป็นระยะเวลาจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 โดยการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือน ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ หรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่านี้ เว้นแต่อัตราค่าเช่าและจำนวนเงินมัดจำซึ่งมีรายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อค่าเช่าและเงินมัดจำ
(2.2) ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่าว่า เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าต่อระยะเวลาการเช่าออกไปได้อีก 2 (สอง) คราว เป็นระยะเวลาคราวละ 3 (สาม) ปี และอีก 1 (หนึ่ง) คราว เป็นระยะเวลาจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ</td></tr>
</table>

ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือน ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ หรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) และผู้ให้เช่าตกลงจะให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่านี้ เว้นแต่อัตราค่าเช่าและจำนวนเงินมัดจำ ซึ่งมีรายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อค่าเช่าและเงินมัดจำ

ทั้งนี้ ผู้เช่าจะมีสิทธิดังกล่าวต่อเมื่อผู้เช่าได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญ และมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ เว้นแต่ได้รับการยกเว้นหรือผ่อนผันจากผู้ให้เช่า

โดยระยะเวลาการเช่ามีรายละเอียดดังนี้

ระยะเวลาการเช่า	ช่วงเวลา
(ก) ระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น	ตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี
(ข) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป คราวที่ 1	ตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี ตาม (ก) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี
(ค) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป คราวที่ 2	ตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี ตาม (ข) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี
(ง) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป คราวที่ 3	ตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี ตาม (ค) จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580

(2.3) ก่อนการต่ออายุสัญญาเช่าแต่ละคราว ผู้เช่าตกลงให้ข้อมูลและเอกสารตามที่ผู้ให้เช่าหรือผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดทำรายงานการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าประกอบการกำกับดูแลกองทรัสต์

ค่าเช่าและเงินมัดจำ : (1) คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้

(1.1) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตามอัตราที่กำหนดดังนี้

(ก) ระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า		งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า	
	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (บาท)	ค่าเช่าต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	10,173,600	5,086,800	1,176,000	588,000
2	10,173,600	5,086,800	1,176,000	588,000
3	10,173,600	5,086,800	1,176,000	588,000

(ข) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตาม (ก) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า		งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า	
	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (บาท)	ค่าเช่าต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	10,478,808	5,239,404	1,211,280	605,640
2	10,478,808	5,239,404	1,211,280	605,640
3	10,478,808	5,239,404	1,211,280	605,640

(ค) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตาม (ข) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า		งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า	
	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (บาท)	ค่าเช่าต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	10,793,352	5,396,676	1,247,616	623,808
2	10,793,352	5,396,676	1,247,616	623,808
3	10,793,352	5,396,676	1,247,616	623,808

(ง) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตาม (ค) จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า		งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า	
	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (บาท)	ค่าเช่าต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	11,117,208	5,558,604	1,284,996	642,498
2 (ถึง 31 ม.ค. 2580)	11,117,208	5,558,604	1,284,996	642,498

ค่าเช่าในตารางข้างต้นแสดงเป็นค่าเช่ารายปี ทั้งนี้ ค่าเช่าที่ต้องชำระในแต่ละงวดให้คำนวณจากค่าเช่ารายปีดังกล่าวตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เกิดขึ้นจริง

(1.2) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการชำระค่าเช่าดังนี้

(ก) งวดแรกของระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป: สำหรับค่าเช่านับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า หรือวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) จนถึงเดือนมกราคมของปีถัดไป ให้ครบกำหนดชำระภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าในงวดแรกไม่เท่ากับ 6 (หก) เดือน ให้คำนวณค่าเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เกิดขึ้นจริง

(ข) งวดระหว่างระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป: สำหรับค่าเช่าในแต่ละรอบ 6 (หก) เดือนถัดไป ให้ครบกำหนดชำระภายในวันที่ 10 กรกฎาคม (สำหรับค่าเช่าเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนกรกฎาคม) และวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไป (สำหรับค่าเช่าเดือนสิงหาคมถึงเดือนมกราคมของปีถัดไป) ตามลำดับ

(ค) งวดสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป: เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้

คู่สัญญาอาจเจรจาและตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลา กำหนดวันชำระ และ/หรือวิธีการชำระค่าเช่าตามข้อ (1.2) นี้ ได้ตามความเหมาะสม โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องไม่กระทบต่ออัตราค่าเช่าและจำนวนค่าเช่ารวมที่ผู้เช่าต้องชำระตามสัญญาเช่านี้

(1.3) ในกรณีที่สัญญาเช่านี้ไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณโดยการนำจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้น คูณกับค่าเช่าต่อวันซึ่งจะถูกคำนวณโดยการนำค่าเช่าต่อปีตามข้อ (1.1) ข้างต้น หารด้วยจำนวนวันทั้งหมดของปีนั้น ๆ

(1.4) หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า

(1.5) การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาเช่านี้ด้วยเช็ค จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็คนั้นได้แล้วเท่านั้น และในกรณีที่การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาเช่านี้ด้วยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีกองทรัสต์ จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้เช่าได้นำส่งสำเนาหลักฐานการโอนเงินให้กับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีโดยผู้รับฝากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้นำส่งรายการเดินบัญชี (Statement) ที่แสดงว่าเงินได้เข้าบัญชีของกองทรัสต์แล้วให้กับทรัสตี และผู้จัดการกองทรัสต์

(1.6) ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าโดยวิธีการและสถานที่ที่คู่สัญญาตกลงร่วมกัน

(1.7) หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่านี้ กองทรัสต์มีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

(2) คู่สัญญาตกลงเรื่องเงินมัดจำดังต่อไปนี้

(2.1) ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด (“เงินมัดจำ”) ต่อกองทรัสต์ตามอัตราที่กำหนดดังนี้

(ก) ระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า
	เงินมัดจำต่อปี (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	5,086,800	588,000
2	5,086,800	588,000
3	5,086,800	588,000

(ข) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตาม (ก) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า
	เงินมัดจำต่อปี (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	5,239,404	605,640
2	5,239,404	605,640
3	5,239,404	605,640

(ค) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตาม (ข) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า
	เงินมัดจำต่อปี (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	5,396,676	623,808
2	5,396,676	623,808
3	5,396,676	623,808

(ง) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตาม (ค) จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580

สัญญาเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่า
	เงินมัดจำต่อปี (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (บาท)
1	5,558,604	642,498
2 (ถึง 31 ม.ค. 2580)	5,558,604	642,498

(2.2) ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำสำหรับค่าเช่าปีแรกให้แก่กองทรัสต์ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำเพิ่มเติม ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไปนั้น เพื่อให้เงินมัดจำมีจำนวนเต็มตามเงินมัดจำสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไปนั้น

(2.3) ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ตามสัญญาเช่านี้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ผู้เช่าไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าจนเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ และ/หรือ ผู้เช่าต้องรับผิดชำระหนี้ ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดต่อกองทรัสต์ตามสัญญาเช่านี้ (“เหตุเสียหาย”) กองทรัสต์มีสิทธิหักเอาเงินมัดจำตามข้อ (2.1) เพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ หนี้ ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่าย อันเกิดจากเหตุเสียหายต่อกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินค่ามัดจำตามวรรคก่อน ผู้เช่าต้องวางเงินค่ามัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดไว้ในข้อ (2.1) ข้างต้น ภายใน 10 (สิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งการหักเงินมัดจำจากกองทรัสต์

(2.4) ในกรณีสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า และภายหลังจากกองทรัสต์ได้หักเอาเงินมัดจำเพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ และ/หรือ ค่าเสียหาย และ/หรือ เงินใด ๆ ซึ่งผู้เช่าค้างชำระต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว กองทรัสต์ตกลงคืนเงินมัดจำตามข้อ (2.1) ในส่วนที่เหลือ ให้แก่ผู้เช่าพร้อมดอกผล (หากมี) ซึ่งยังมิได้ส่งมอบให้แก่ผู้เช่าตามข้อ (2.5) ทั้งนี้ ดอกผลดังกล่าวให้คำนวณตามจำนวนเงินมัดจำที่ผู้ให้เช่าเก็บรักษาไว้ในแต่ละขณะของสัญญา หักด้วยภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์ต้องชำระให้แก่บุคคลที่สาม หรือที่เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของกองทรัสต์เองตามที่กองทรัสต์กำหนดตามสมควรแก่เหตุ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง

(2.5) ผู้เช่าตกลงให้กองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์ด้วยความระมัดระวัง โดยกองทรัสต์จะไม่นำเงินมัดจำไปลงทุนหรือชำระราคาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า ทั้งนี้ ไม่กระทบสิทธิของกองทรัสต์ในการหักเงินมัดจำตามข้อ (2.3) และข้อ (2.4)

นอกจากสิทธิในการรับคืนเงินมัดจำจากกองทรัสต์ตามจำนวนที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการพิจารณานำเงินมัดจำไปจัดหาผลประโยชน์โดยกองทรัสต์ รวมถึงค่าเสียหายจากการที่จัดหาผลประโยชน์ไม่ก่อให้เกิดดอกผลใด ๆ บนเงินมัดจำ

		ในกรณีที่กองทรัสต์เก็บรักษาเงินมัดจำโดยฝากไว้ในบัญชีธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ประเภทบัญชีออมทรัพย์ กองทรัสต์ตกลงส่งมอบดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินมัดจำภายในบัญชีธนาคารดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยจากธนาคารตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของธนาคารดังกล่าว
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	:	นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่านี้และตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ (2) ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ โดยผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม (3) ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบ ๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ หรือโดยยินยอมให้บุคคลอื่นดำเนินการหรือโดยงดเว้นกระทำการซึ่งควรกระทำอันเป็นเหตุให้มีการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น และจะไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน (4) ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยกองทรัสต์ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร ในกรณีที่กองทรัสต์มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ผู้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที (5) ผู้เช่ามีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่ารวมตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับการปกครองส่วนท้องถิ่น ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดตามใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของผู้เช่าโดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ (ถ้ามี) ดังกล่าว โดยผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ (6) ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่า ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ การชำระค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่านี้หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่า หรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาเช่านี้ (7) ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว และ/หรือ ว่าจ้างบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป โดยในกรณีที่ผู้เช่าว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทรัสต์

		(8) ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) รวมถึงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ตามที่กองทรัสต์แจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลดังต่อไปนี้ (8.1) ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า เป็นประจำทุกไตรมาส ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสนั้น ดังนี้ (ก) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นคลังเอกสาร รายงานยอดคงเหลือของเอกสารที่รับฝากและรายได้ของคลังเอกสาร (ข) สำหรับทรัพย์สินที่เช่าเป็นคลังสินค้า สำเนาสัญญาเช่าโกดังเก็บสินค้า สัญญาให้ใช้พื้นที่ และ/หรือ สัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง (หากมี) ซึ่งผู้เช่าได้เข้าทำกับผู้ใช้พื้นที่ ซึ่งมีการลงนามหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงในไตรมาสนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถส่งมอบสำเนาสัญญาดังกล่าวได้ ผู้เช่าจะจัดทำรายงานสรุปสาระสำคัญของสัญญาดังกล่าว ซึ่งต้องประกอบด้วยรายงานสรุปสาระสำคัญของสัญญาดังกล่าวที่มีผลต่อรายได้ของผู้เช่า เพื่อให้ผู้ให้เช่าสามารถใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำการประเมินราคาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปี และต้องมีข้อความที่ระบุว่าข้อมูลในรายงานเป็นไปตามสัญญาที่ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่นั้นได้ลงนามแล้ว พร้อมวันที่ของสัญญาแต่ละฉบับ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ร้องขอให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งนอกเหนือจากข้อมูลตามรูปแบบดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าตกลงจัดเตรียมข้อมูลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ร้องขอให้กับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาอันสมควร (8.2) งบการเงินรายไตรมาสของผู้เช่า ซึ่งจัดทำโดยผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายนและกันยายน (8.3) งบการเงินประจำปีของผู้เช่าซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสุดท้ายของเดือนธันวาคม (8.4) ประมาณการรายรับและรายจ่ายของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน สำหรับประมาณการรายรับรายจ่ายของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าหรือวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) (8.5) งบดำเนินการ (Operating Budget) (ถ้ามี) และประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Budget) (ถ้ามี) ของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) สำหรับรอบปีบัญชีถัดไป ภายในกำหนดระยะเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน สำหรับงบดำเนินการและประมาณการค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ในรอบปีบัญชีแรก ให้ทางผู้เช่าจัดทำและนำส่งกองทรัสต์ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวัน

		เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าหรือวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) (8.6) รายงานการตรวจสอบอาคาร อนึ่ง หากกองทรัสต์มีความเห็นว่าสมควรที่จะมีการปรับปรุงข้อมูลส่วนใดส่วนหนึ่งในเอกสารในข้อ (8.4) และ ข้อ (8.5) ดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีในนามของผู้ให้เช่า จะทำหนังสือแจ้งผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการปรับปรุงตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ การแก้ไขข้อมูลดังกล่าว กองทรัสต์จะมุ่งเน้นเพื่อป้องกันมิให้เกิดเหตุเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น (9) ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญากระทำการดังต่อไปนี้ (9.1) จัดทำงบการเงินของผู้เช่าตามหลักการทางบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปโดยงบการเงินนั้นจะต้องแสดงผลประกอบการที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าอย่างถูกต้องและสมเหตุสมผล (9.2) แจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้เช่าได้รับทราบหรือควรทราบถึงเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจจะนำไปสู่เหตุผิดนัดในสัญญาใด ๆ ของผู้เช่า พร้อมด้วยรายละเอียดขั้นตอนที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสียหาย หรือบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นจากเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ดังกล่าวนั้นด้วย ผู้เช่าจะดำเนินการต่าง ๆ อย่างเต็มความสามารถเพื่อมิให้ผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัดภายใต้สัญญากู้ยืมใด ๆ ของผู้เช่า (หากมี) (9.3) ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีสิทธิ หรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน หรือรายรับของผู้เช่า ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีลำดับการชำระหนี้ที่ดีกว่าสิทธิของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่านี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่เป็นไปตามคำสั่งศาลหรือหน่วยงานราชการหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด (9.4) ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดูแล รักษา ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่า (9.5) ผู้เช่าได้ส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ ของภาระหนี้สินใด ๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เฉพาะในส่วนที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (หากมี) ให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว (9.6) ในกรณีที่ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่าในระดับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้เช่า หรือระดับการจัดการซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือผู้จัดการทั่วไป ผู้เช่าตกลงแจ้งให้แก่กองทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่ามีมติในเรื่องนั้น ๆ (9.7) ดำเนินการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (10) ภายในระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญางดเว้นกระทำการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

		(10.1) ไม่นำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปก่อภาระผูกพันหรือยินยอมให้มีการก่อภาระผูกพันในรูปแบบใด ๆ เว้นแต่เป็นการให้เช่า ให้ใช้พื้นที่ และ/หรือ ให้บริการเกี่ยวกับคลังสินค้าให้เช่าและคลังเอกสารโดยผู้เช่าตามวัตถุประสงค์การเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่านี้ (10.2) ไม่รวม หรือควบกิจการของตนกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือปิดบริษัทของผู้เช่า (10.3) ไม่เปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือ ธุรกิจคลังเอกสาร
การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่าและ/หรือ หน้าที่ตามสัญญา	:	ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ตามสัญญาเช่านี้ (1) ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ (2) ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้ใช้ หรือให้เช่าช่วงเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังสินค้าให้เช่า กิจการคลังเอกสาร และกิจการที่เกี่ยวเนื่อง ตามวัตถุประสงค์การเช่าและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่านี้ (3) กองทรัสต์ไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่านี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า หรือเว้นแต่เป็นกรณีที่กองทรัสต์นำสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ ภายใต้สัญญาเช่านี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ
การประกันภัย	:	(1) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) ให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1.1) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน (1.2) กองทรัสต์ มีฐานะเป็นผู้รับประโยชน์ (1.3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน (1.4) ทุนประกันวินาศภัย (All Risks Insurance) จำนวนไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมถึงที่ดินที่เช่า) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้น ๆ หรือไม่น้อยกว่ามูลค่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีพิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (2) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (2.1) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน

		(2.2) บุคคลภายนอกเป็นผู้รับประโยชน์ (2.3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน (2.4) ทุนประกันให้เป็นไปตามมูลค่าที่กองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควร และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (3) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้และระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (3.1) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกัน (3.2) กองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ (3.3) ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน (3.4) ให้มีระยะเวลาการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนและวงเงินตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ การนำค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักไปใช้ ให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันในสัญญาเช่านี้ (4) ผู้เช่าจะส่งมอบต้นฉบับหรือคู่ฉบับกรมธรรม์ประกันภัยตามข้อนี้ และต้นฉบับสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยที่ระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ ผู้รับประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) (ถ้ามี) ให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า หรือนับแต่วันที่มีการเข้าทำหรือต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยแต่ละครั้ง (แล้วแต่กรณี) หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน
การดำเนินการกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	:	ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่าง ๆ คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้ (1) กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วน (1.1) ผู้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพปกติให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุด โดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นให้เป็นภาระของผู้เช่า แต่สามารถเบิกกับกองทรัสต์ได้เมื่อกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย โดยวงเงินที่ขอเบิกต้องไม่เกินค่าสินไหมทดแทนตามจำนวนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันวินาศภัย ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมนั้นเกินกว่าจำนวนค่าสินไหมทดแทน ผู้เช่าจะเป็นผู้รับภาระในส่วนเกินนั้น (1.2) ค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักอันเนื่องมาจากความเสียหายดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันในสัญญาเช่านี้ (1.3) กรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนไม่ถือเป็นเหตุให้สัญญาเช่านี้ระงับสิ้นลง ทั้งนี้ จะไม่มีการขยายระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) ในกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและจำเป็นต้องได้รับการก่อสร้างซ่อมแซมขึ้นใหม่ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับค่าเช่าในช่วงเวลาที่เกิดความเสียหายจากวินาศภัยบางส่วนและเวลาที่ต้องใช้ในการบรรเทาความเสียหายนั้นให้กลับคืนสู่สภาพปกติ ตามสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้น (2) กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพ

		ของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) ให้สัญญาเช่านี้ระงับสิ้นลง ทั้งนี้ ให้ความเสียหายจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญ หมายถึง กรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยผลของเหตุสุดวิสัย
หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	:	ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามปกติให้เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เช่าได้จัดส่งให้กองทรัสต์ ตามข้อ (8.4) และข้อ (8.5) ภายใต้หัวข้อสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้ทดรองจ่ายเงินดังกล่าวไป
คำรับรอง	:	(1) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่านี้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าหรือวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) ว่าคำรับรองใด ๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	:	เว้นแต่จะระบุไว้เฉพาะเจาะจงเป็นอย่างอื่นภายใต้สัญญาเช่านี้ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุงตกแต่ง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี)
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา	:	นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาเช่านี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี (1) เหตุผิดนัดผิดสัญญา (1.1) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือคำรับรองตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย (1.2) ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้

		(1.3) ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ (1.4) ในกรณีที่กองทรัสต์ ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย (2) เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า (2.1) หากเกิดกรณีตามข้อ (1.1) – ข้อ (1.3) ข้างต้น และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย (2.2) หากเกิดกรณีตามข้อ (1.4) ข้างต้น และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย (2.3) หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นผลทันที (ก) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า (ข) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่านี้ (ค) ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ได้
ผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญา	:	(1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ (2) ภายใต้หัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ (1.1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ (2.1) – ข้อ (2.2) ภายใต้หัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาเช่านี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา และคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (หากมี) และค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่านี้และตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้ (ก) กรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอด

		ระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ทั้งหมด (ข) ค่าเสียหายตามข้อ (1.1) (ก) ข้างต้น อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์และค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ (1.1) (ก) ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามข้อ (1.1) (ก) หักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทรัสต์ (ค) การชำระค่าเสียหายตามข้อ (1.1) (ก) และ/หรือ ข้อ (1.1) (ข) กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าชำระตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่านี้ต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง (1.2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (2.3) (ก) – ข้อ (2.3) (ค) ภายใต้หัวข้อเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและคงค้างชำระที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง พร้อมดอกเบี้ย (หากมี) (2) เมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดที่กำหนดในหัวข้อหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า และตกลงจะกระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือรวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์หรือเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกหาประโยชน์ได้ และดำเนินกิจการคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือกิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวข้างต้นเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าตกลงส่งหนังสือแจ้งให้กับลูกค้าผู้เช่าและลูกค้าผู้ฝากเอกสารทุกรายภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง โดยชี้แจงว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าอีกต่อไปเนื่องจากสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง และการให้เช่าคลังสินค้าและการให้บริการรับฝากเอกสารจะดำเนินการโดยกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าผู้เช่าหรือลูกค้าผู้ฝากเอกสารตกลงเช่าคลังสินค้าหรือใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการโอนสิทธิและ/หรือหน้าที่ และเงินประกัน (หากมี) ภายใต้สัญญาเช่า สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดต่อไป หรือทำหนังสือยกเลิก พร้อมคืนเงินประกัน (หากมี) ภายใต้สัญญาเช่า สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใด ๆ ที่ผู้เช่าเข้าทำกับลูกค้ารายดังกล่าว ให้แก่ลูกค้า ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ลูกค้าตอบตกลงเช่าคลังสินค้าหรือใช้บริการฝากเอกสารในทรัพย์สินที่เช่าต่อไป

		(3) เมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถครอบครองระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้า น้ำประปา และสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกจัดหาประโยชน์ได้ รวมทั้งสามารถดำเนินกิจการคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือ กิจการคลังเอกสารได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ประสานงาน ให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นโดยผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร (4) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ (1.1) ในหัวข้อนี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่คู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ผิดสัญญากำหนดในหนังสือบอกกล่าว (5) ในกรณีที่กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาเช่านี้ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้เช่า นั้นเอง (6) ในกรณีสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงอันเป็นผลมาจากความเสียหายอันเกิดจากวินาศภัยทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งมีนัยสำคัญและส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ (โดยสภาพของทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถได้รับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้) คู่สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดร่วมกันบรรเทาผลกระทบจากความเสียหายดังกล่าว
กฎหมายที่ใช้บังคับ	:	สัญญาเช่านี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

2. ความสมเหตุสมผลของรายการ

2.1. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม

2.1.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

เนื่องจากสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับ SST จำนวน 2 โครงการ จะครบกำหนดอายุสัญญาในวันที่ 31 มกราคม 2571 ได้แก่

(1) โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 4 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 5 ไร่ 3 งาน 52.40 ตารางวา อาคารคลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,277.00 ตารางเมตร และงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

(2) โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 3 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 9 ไร่ 2 งาน 65.00 ตารางวา อาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 15,340.00 ตารางเมตร และงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

กองทรัสต์ SSTRT จึงจะเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ฉบับใหม่กับ SST โดยมีระยะเวลาการเช่ารวม 9 ปี ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ โดยมีค่าเช่าในอัตราคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าสำหรับโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ และโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ประมาณ 447.53 ล้านบาท และ 444.00 ล้านบาท ตามลำดับรวมทั้งสิ้น 891.53 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ เนื่องจาก SST เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจให้บริการรับฝากเอกสารและให้เช่าคลังสินค้ามาอย่างยาวนานกว่า 50 ปี อีกทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันทั้งหมดได้ให้ SST เช่าทั้งหมด ดังนั้น การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับ SST จะช่วยให้กองทรัสต์ SSTRT มีรายได้และกระแสเงินสดที่ต่อเนื่องและมีความแน่นอน ลดความเสี่ยงจากการสูญเสียรายได้ในกรณีที่ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ทันที ตลอดจนช่วยรักษาอัตราการใช้พื้นที่ และเสถียรภาพของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในระยะยาว

ทั้งนี้ SST เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับกองทรัสต์ SSTRT เนื่องจาก SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSTRM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง SST ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 47.05 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดในปัจจุบัน

2.1.2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

2.1.2.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการ

2.1.2.1.1. กองทรัสต์จะมีรายได้และกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งลดความเสี่ยงจากการขาดรายได้ภายหลังสัญญาเดิมสิ้นสุดลง

SST เป็นผู้เช่าเดิมที่มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทคลังเอกสารมาอย่างยาวนาน จึงมีความเข้าใจในโครงสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภค รูปแบบการให้เช่า รวมถึงพฤติกรรมและความต้องการของลูกค้าเป็นอย่างดี ดังนั้น การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะครบกำหนดอายุกับ SST โดยมีระยะเวลาการเช่ารวม 9 ปี ซึ่ง

ประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ จะช่วยเสริมความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้ารายย่อยในปัจจุบัน และลดความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการของลูกค้า อีกทั้งยังเอื้อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง สามารถรักษามาตรฐานการให้บริการและความสัมพันธ์กับลูกค้าเดิมไว้ได้ ซึ่งจะสนับสนุนการรักษาอัตราการใช้พื้นที่ในระดับที่เหมาะสม และยังช่วยลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนผ่านผู้บริหารทรัพย์สินและการสูญเสียลูกค้า ซึ่งอาจกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

การเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะครบกำหนดอายุดังกล่าวกับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม จะช่วยให้กองทรัสต์ SSTRT มีรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่องภายหลังสัญญาเดิมสิ้นสุดลงและมีความแน่นอนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาได้ทันที และลดความเสี่ยงจากการขาดรายได้ภายหลังการสิ้นสุดสัญญาเดิม ทั้งนี้ เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับ SST จะครบกำหนดอายุสัญญาในวันที่ 31 มกราคม 2571 หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่ต่ออายุสัญญาเช่ากับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดิม อาจส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าที่ได้รับอย่างต่อเนื่อง และอาจต้องใช้ระยะเวลาในการสรรหาและเจรจาเงื่อนไขกับผู้เช่ารายใหม่ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เลือกบริหารจัดการทรัพย์สินและให้บริการรับฝากเอกสารแก่ลูกค้ารายย่อยโดยตรง อาจก่อให้เกิดความไม่แน่นอนของรายได้ เนื่องจากต้องมีการเจรจาเงื่อนไขและอัตราค่าบริการรับฝากเอกสารกับลูกค้าแต่ละราย รวมถึงมีความเสี่ยงที่ลูกค้าเดิมอาจไม่ต่อสัญญา และความเสี่ยงจากการไม่สามารถใช้พื้นที่รับฝากเอกสารได้เต็มอัตราเนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT ไม่มีฐานลูกค้า บุคลากร และระบบการทำงานอยู่เดิม ด้วยเหตุนี้ การเข้าทำสัญญาเช่ากับ SST ในครั้งนี้จึงมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนความมั่นคงและความต่อเนื่องของรายได้ของกองทรัสต์ SSTRT ในระยะยาว

2.1.2.1.2. การต่ออายุสัญญาเช่ากับ SST จะช่วยลดความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ ผู้เช่ารายย่อยได้

การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันกับ SST จะช่วยลดความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ ผู้เช่ารายย่อยได้ เนื่องจาก SST เป็นผู้เช่ารายเดียวของทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT มาโดยตลอด หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่ต่ออายุสัญญาเช่ากับ SST อาจมีความเสี่ยงในการไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ ผู้เช่ารายย่อยได้ ซึ่งจะต้องใช้เวลาเพิ่มมากขึ้น และอาจมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น ดังนั้น การที่กองทรัสต์ SSTRT ทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันกับ SST จะทำให้กองทรัสต์ SSTRT ไม่ต้องรับภาระในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ หรือเผชิญกับช่วงเวลาที่ทรัพย์สินไม่มีผู้เช่า

2.1.2.1.3. จากการร่วมงานกับ SST อย่างต่อเนื่อง ทำให้สามารถสร้างความเชื่อมั่นต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์

การต่ออายุสัญญาเช่ากับ SST จะช่วยลดความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการชำระค่าเช่า และสนับสนุนความต่อเนื่องของรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับ เนื่องจาก SST เป็นผู้เช่าเดิมของทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์ SSTRT จึงมีประวัติการดำเนินงานร่วมกันมาอย่างต่อเนื่อง และมีข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินธุรกิจตลอดจนประวัติการปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งสามารถใช้ประกอบการประเมินความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST ได้ โดยในช่วงที่ผ่านมา SST มีประวัติการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ

ในทางกลับกัน หากกองทรัสต์ SSTRT ให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่ารายใหม่ กองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลและประเมินความน่าเชื่อถือ ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าราย

ดังกล่าวเพิ่มเติม ซึ่งอาจทำให้เกิดความไม่แน่นอนด้านเครดิตของผู้เช่าในช่วงเริ่มต้นสูงกว่ากรณีของผู้เช่าเดิม และอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในอนาคต

2.1.2.1.4. การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ช่วยลดความยุ่งยากจากการเปลี่ยนแปลงผู้ให้บริการและสนับสนุนความต่อเนื่องของการให้บริการ

หากมีการเปลี่ยนแปลงผู้ให้บริการหรือผู้บริหารจัดการทรัพย์สินจาก SST เป็นบุคคลอื่น ไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนผู้เช่า หรือให้ SSTRM เข้าบริหารจัดการทรัพย์สินด้วยตนเอง อาจมีความจำเป็นต้องมีการดำเนินการตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับลูกค้ารายย่อย รวมถึงอาจต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของสัญญา เช่น การเปลี่ยนแปลงผู้ให้บริการหรือคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการและการเจรจาเพิ่มเติม ดังนั้น หากมีการสรรหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาแทน SST นอกจากกองทรัสต์จะต้องใช้เวลาในการคัดเลือกและเจรจาเงื่อนไขกับผู้เช่ารายใหม่แล้ว ยังอาจต้องดำเนินการตามเงื่อนไขของสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้ารายย่อย ซึ่งอาจส่งผลต่อความต่อเนื่องของการให้บริการในช่วงเปลี่ยนผ่าน และความต่อเนื่องของรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์

ในทางกลับกัน การต่ออายุสัญญาเช่ากับ SST ซึ่งเป็นผู้ให้บริการเดิม จะช่วยให้การให้บริการแก่ลูกค้ารายย่อยเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ลดความจำเป็นในการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และลดระยะเวลาในการดำเนินการต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนผู้เช่าหรือผู้บริหารจัดการทรัพย์สิน

2.1.2.1.5. การให้เช่าทรัพย์สินกับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิมเพียงรายเดียว ช่วยให้การกำกับดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์มีความคล่องตัว และลดภาระต้นทุนในการดำเนินงานของกองทรัสต์ SSTRT

การที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะครบกำหนดอายุกับ SST ในครั้งนี้ จะส่งผลให้ทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน อยู่ภายใต้ผู้เช่าเพียงรายเดียว ซึ่งเอื้อต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT ให้มีความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น และสามารถลดภาระต้นทุนในการดำเนินงานของกองทรัสต์ SSTRT ได้ นอกจากนี้ การมีผู้เช่าเพียงรายเดียวยังช่วยให้ SSTRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์สามารถกำกับดูแลการปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.1.2.1.6. กองทรัสต์สามารถลดภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินตลอดอายุสัญญาเช่า

การให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ SST ช่วยลดภาระต้นทุน และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ SSTRT เนื่องจากสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST กำหนดให้ SST ในฐานะผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแล บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตามปกติอยู่เสมอ โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมดเป็นความรับผิดชอบของ SST ดังนั้น ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่ารวม 9 ปี ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ กองทรัสต์ SSTRT จะไม่มีภาระค่าใช้จ่ายในส่วนดังกล่าว ซึ่งช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ในทางกลับกัน หากกองทรัสต์ SSTRT เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวด้วยตนเอง อาจต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารเป็นประจำทุกปี รวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแทนทรัพย์สินในอนาคต เนื่องจากอาคารคลังเอกสารทั้ง 2 โครงการมีอายุการใช้งานประมาณ 20 ปี และ 33 ปี ซึ่งอาจเกิดการเสื่อมสภาพตามระยะเวลาการใช้งาน ดังนั้น การให้ SST เช่าทรัพย์สินดังกล่าวจึงช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ SSTRT ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า และสนับสนุนความมั่นคงของกระแสเงินสดในระยะยาว

2.1.2.2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

2.1.2.2.1. รายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ที่กองทรัสต์จะได้รับลดลงเมื่อเทียบกับสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิม

สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์เดิมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับ SST จะครบกำหนดอายุสัญญาในวันที่ 31 มกราคม 2571 ดังนั้น กองทรัสต์ SSTRT จึงมีความประสงค์จะให้เช่าทรัพย์สินที่จะครบกำหนดอายุดังกล่าวแก่ SST โดยมีระยะเวลาการเช่ารวม 9 ปี ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าตามสัญญาฉบับใหม่ที่กองทรัสต์ SSTRT ตกลงกับ SST ซึ่งรวมค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ปรับลดลงจากอัตราค่าเช่าตามสัญญาเดิม โดยอัตราค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ขณะที่ค่าเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์กำหนดโดยวิธีต้นทุน โดยใช้มูลค่าทดแทน (Replacement Value Method) ของอุปกรณ์เป็นฐานในการคำนวณ ซึ่งอ้างอิงต้นทุนในการก่อสร้างหรือจัดหาระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ใหม่ เพื่อสะท้อนมูลค่าการลงทุนที่จำเป็นสำหรับการทดแทนหรือจัดหาทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(1) โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ อัตราค่าเช่าปรับลดจากประมาณ 69.00 – 71.00 ล้านบาทต่อปี เป็น 48.26 – 51.20 ล้านบาทต่อปี

(2) โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) อัตราค่าเช่าปรับลดจากประมาณ 49.50 – 51.50 ล้านบาทต่อปี เป็น 47.88 – 50.80 ล้านบาทต่อปี

ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าของทั้งสองโครงการข้างต้นได้ผ่านการพิจารณาโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกันตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งอัตราที่ปรับลดลงในแต่ละโครงการสะท้อนสภาพตลาดและลักษณะทรัพย์สินของแต่ละโครงการ

2.1.2.2.2. กองทรัสต์อาจสูญเสียโอกาสในการบริหารจัดการทรัพย์สินด้วยตนเอง

การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม ซึ่งได้แก่ SST อาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างผลตอบแทนที่สูงขึ้นจากการนำทรัพย์สินดังกล่าวมาบริหารจัดการด้วยตนเองและให้บริการรับฝากเอกสารโดยตรงแก่ลูกค้ารายย่อย ซึ่งในกรณีที่มีความต้องการรับฝากเอกสารในระดับสูงและสามารถรักษาอัตราการใช้พื้นที่ได้อย่างต่อเนื่อง อาจทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีรายได้สูงกว่าค่าเช่าที่ได้รับจาก SST ซึ่งเป็นอัตราคงที่และไม่แปรผันตามระดับการใช้พื้นที่

อย่างไรก็ดี การบริหารจัดการทรัพย์สินด้วยตนเองโดยที่กองทรัสต์ไม่มีประสบการณ์โดยตรง อาจส่งผลให้กองทรัสต์ต้องรับภาระด้านบริหารจัดการและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น รวมถึงต้องเผชิญกับความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน อาทิ ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาลูกค้าใช้พื้นที่รับฝากเอกสารได้เต็มอัตรา ความเสี่ยงจากการที่ลูกค้ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญา ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าบริการ เป็นต้น โดยปัจจัยดังกล่าวอาจทำให้ผลตอบแทนจากการบริหารทรัพย์สินด้วยตนเองมีความไม่แน่นอน และอาจไม่คุ้มค่าเมื่อเทียบกับความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น ดังนั้น การให้ SST เช่าทรัพย์สินและเป็นผู้บริหารจัดการลูกค้ารายย่อย จะช่วยให้กองทรัสต์ SSTRT ได้รับรายได้ค่าเช่าที่มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ ลดภาระในการดำเนินงาน และจำกัดความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ อันจะสนับสนุนเสถียรภาพของกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในระยะยาว

2.1.2.2.3. การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ส่งผลให้กองทรัสต์พึ่งพิงรายได้ค่าเช่าจาก SST เพียงรายเดียว

SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT เพียงรายเดียวในปัจจุบัน และภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ SST จะยังคงเป็นผู้เช่าทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีการพึ่งพิงรายได้ค่าเช่าจาก

SST เพียงรายเดียว ดังนั้น หาก SST ประสบปัญหาในการดำเนินงาน มีฐานะทางการเงินอ่อนแอลง หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่าได้ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT และกระทบต่อความต่อเนื่องของรายได้ของกองทรัสต์ SSTRT ในอนาคต

อย่างไรก็ดี SST เป็นผู้ประกอบธุรกิจคลังสินค้าและคลังเอกสารที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญมายาวนาน อีกทั้งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT มาอย่างต่อเนื่อง และมีฐานลูกค้าที่ใช้บริการอยู่ในปัจจุบัน ประกอบกับสัญญาเช่ามีการกำหนดสิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพันของคู่สัญญาไว้อย่างชัดเจน รวมถึงมีเงื่อนไขการหักลบกลบหนี้กับค่างวดการชำระค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการวางเงินมัดจำค่าเช่าเป็นเงินสด ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงหาก SST ไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ ทั้งหมดนี้จึงช่วยลดความไม่แน่นอนในการดำเนินงานและสนับสนุนความต่อเนื่องของรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST ยังคงขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ SST ในอนาคต

2.1.2.2.4. การให้เช่าทรัพย์สินแก่ SST ในครั้งนี้ทำให้เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีสัดส่วนการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ SSTRM เพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อกังวลในประเด็นความเป็นอิสระของ SSTRM ในการปฏิบัติหน้าที่ โดยเฉพาะในด้านการเจรจา กำหนดเงื่อนไข และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนดังกล่าว อันอาจทำให้ไม่สามารถดำเนินการหรือเจรจาต่อรองได้อย่างเต็มที่เทียบเท่ากับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.1.2.2.5. การเข้าทำรายการครั้งนี้ส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ดังนั้น กองทรัสต์ SSTRT จำเป็นต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมประมาณ 6.51 ล้านบาท ทั้งนี้ หากไม่มีการเข้าทำรายการดังกล่าว กองทรัสต์ SSTRT อาจสามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้ประโยชน์ในด้านอื่นได้ เช่น การปรับปรุงหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินเดิม การชำระคืนหนี้เพื่อลดภาระดอกเบี้ย หรือการใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการในครั้งนี้คาดว่าจะช่วยเสริมสร้างเสถียรภาพของรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ SSTRT ในอนาคต อันจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

2.1.2.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

2.1.2.3.1. ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิมคือ SST ซึ่งมีมูลค่าค่าเช่าตลอดอายุสัญญารวมประมาณ 891.53 ล้านบาท เข้าข่ายเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจาก SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSTRM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง SST ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 47.05 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดในปัจจุบัน โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 56.27 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT (ซึ่งมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 1,584.48 ล้านบาท) ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้

เสียเป็นพิเศษในรายการดังกล่าว ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ดังนั้น หากรายการดังกล่าวไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT ไม่สามารถดำเนินการเข้าทำรายการดังกล่าวได้ นอกจากนี้ เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีเงื่อนไขว่าการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อน หากรายการดังกล่าวไม่ได้รับอนุมัติ กองทรัสต์ SSTRT จะไม่สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้ด้วย

2.1.2.3.2. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าเพียงรายเดียวภายหลังการเข้าทำสัญญาในครั้งนี้ อาจส่งผลต่อความมั่นคงของรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์

ภายหลังการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมกับ SST กองทรัสต์ SSTRT จะยังคงมี SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินเพียงรายเดียว ส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ยังคงพึ่งพาความสามารถในการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST เป็นสำคัญ ดังนั้น หาก SST ประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจ มีฐานะทางการเงินอ่อนแอลง หรือไม่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินและปล่อยเช่าหรือให้บริการรับฝากเอกสารแก่ลูกค้ารายย่อยได้ตามที่คาดการณ์ไว้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ SSTRT ในระยะยาว

อย่างไรก็ดี SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์มาอย่างต่อเนื่อง มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจคลังเอกสารมายาวนาน มีฐานลูกค้าที่ใช้บริการอย่างต่อเนื่อง และมีประวัติการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอในช่วงที่ผ่านมา รวมถึงมีการวางเงินมัดจำเป็นเงินสดและเงื่อนไขการหักกลบลบหนี้ นอกจากนี้ การต่ออายุสัญญาเช่าในครั้งนี้ยังช่วยให้กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าในระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ จึงช่วยบรรเทาความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าเพียงรายเดียวได้ในระดับหนึ่ง

2.1.2.3.3. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST และ/หรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดสัญญา

เนื่องจากรายได้ของกองทรัสต์ SSTRT มาจากการให้เช่าทรัพย์สินทั้งหมดแก่ SST ซึ่งจะนำทรัพย์สินไปบริหารจัดการและให้บริการรับฝากเอกสารแก่ลูกค้ารายย่อย ดังนั้น หากลูกค้ารายย่อยประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจหรือมีข้อจำกัดทางการเงิน อันส่งผลต่อความสามารถในการชำระค่าบริการ หรือมีการยกเลิกการใช้บริการก่อนครบกำหนดสัญญา อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของ SST และความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT นอกจากนี้ ในกรณีที่ SST มีการยกเลิกสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ก่อนครบกำหนดอายุสัญญา และกองทรัสต์ SSTRT ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ทันที อาจส่งผลกระทบต่อรายได้และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมา SST สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ได้อย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง SST มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจคลังสินค้าและคลังเอกสารมายาวนาน และมีฐานลูกค้าที่ใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 เท่ากับร้อยละ 82.78 79.12 และ 82.45 ตามลำดับ ขณะที่โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 เท่ากับร้อยละ 92.00 87.23 และ 86.10 ตามลำดับ ซึ่งสะท้อนถึงความสามารถในการรักษาฐานลูกค้าและการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในระดับที่เหมาะสม จึงช่วยบรรเทาความเสี่ยงดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ SSTRT ยังคงมีความเสี่ยงหาก SST ไม่สามารถชำระค่าเช่าหรือบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด

ในอีกด้านหนึ่ง เมื่อพิจารณางบการเงินเฉพาะกิจการของ SST พบว่า ถึงแม้ SST จะยังมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 12.63 ล้านบาท ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 และมีต้นทุนทางการเงินในงวดดังกล่าวอยู่ที่ 65.65 ล้านบาท รวมถึงมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อยู่ที่ 1,662.64 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี 2566 – 2568 SST มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานประมาณ 158.86 – 180.49 ล้านบาทต่อปี ในรอบระยะเวลา 6 เดือนแรกของปี 2569 SST มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน 91.37 ล้านบาท และมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาเดียวกันเท่ากับ 57.18 ล้านบาท นอกจากนี้ SST ยังมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 0.91 เท่า และภาระค่าเช่าของ SST จะลดลงในอนาคตจากการต่อสัญญาเช่า ซึ่งช่วยบรรเทาความกังวลสำหรับความเสี่ยงที่ SST จะไม่สามารถชำระค่าเช่าได้

2.1.2.3.4. ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการใช้บริการจัดเก็บเอกสาร และเช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจปัจจุบันที่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ เช่น ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมัน ปัญหาเงินเฟ้อ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลก รวมถึงเศรษฐกิจของประเทศไทยอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจเป็นไปอย่างช้าและมีความไม่แน่นอน โดยภาวะดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจในหลายด้าน เช่น ต้นทุนการดำเนินงานที่สูงขึ้น การขาดแคลนวัตถุดิบ และรายได้ที่ลดลงจากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ชะลอตัว รวมไปถึงการปรับตัวทางธุรกิจเข้าสู่เทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งอาจนำไปสู่ความต้องการใช้บริการจัดเก็บเอกสารและเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่ลดลง และส่งผลให้จำนวนลูกค้าหรือผู้เช่าลดลง ทั้งนี้ ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT ในอนาคต โดยเฉพาะรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจาก SST ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักและนำทรัพย์สินไปดำเนินธุรกิจหรือให้เช่าต่อแก่ลูกค้า

อย่างไรก็ดี ในครั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำสัญญาเช่ากับ SST ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ จึงส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่มีความแน่นอนในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม หากสภาวะเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของ SST อย่างมีนัยสำคัญ อาจกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST ได้

2.1.3. ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2.1.3.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2.1.3.1.1. การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันส่งผลให้กระบวนการดำเนินการและการเจรจาเงื่อนไขการเช่าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

เนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT ให้ SST เช่าทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ส่งผลให้ทั้งสองฝ่ายมีประสบการณ์ในการดำเนินงานร่วมกันมาอย่างยาวนาน และมีความเข้าใจในลักษณะของทรัพย์สิน ตลอดจนกระบวนการดำเนินงานของแต่ละฝ่ายเป็นอย่างดี ซึ่งช่วยให้การประสานงาน การแลกเปลี่ยนข้อมูล และการจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ลดความล่าช้าในกระบวนการดำเนินงาน และสนับสนุนให้การเข้าทำรายการเป็นไปอย่างราบรื่น นอกจากนี้ การที่ทั้งสองฝ่ายมีความคุ้นเคยกับรูปแบบและเงื่อนไขของการเช่าทรัพย์สินลักษณะเดียวกันจากการดำเนินธุรกรรมที่ผ่านมา ยังช่วยให้การกำหนดเงื่อนไขและการดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

2.1.3.1.2. การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม และเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ช่วยเสริมความต่อเนื่องและประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สิน

เนื่องจากทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในปัจจุบันได้ให้ SST เป็นผู้เช่าแต่เพียงผู้เดียว ดังนั้น การให้ SST เช่าทรัพย์สินที่ได้จากการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะช่วยให้โครงสร้างการบริหารจัดการทรัพย์สินมีความต่อเนื่องกันและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน โดย SST สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมดภายในพื้นที่เดียวกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในด้านการจัดสรรพื้นที่ การวางแผนการใช้ทรัพยากร และการใช้ระบบสาธารณูปโภคร่วมกัน ซึ่งเอื้อต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานโดยรวม นอกจากนี้ การที่ SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์มาอย่างต่อเนื่อง และมีความคุ้นเคยกับลักษณะของทรัพย์สิน ระบบสาธารณูปโภค และการดำเนินงานภายในพื้นที่ดังกล่าว จะช่วยลดระยะเวลาในการปรับตัวและการถ่ายโอนการดำเนินงานเมื่อเทียบกับการเปลี่ยนผู้เช่ารายใหม่

ในทางกลับกัน หากกองทรัสต์นำทรัพย์สินดังกล่าวไปให้ผู้เช่ารายอื่น อาจทำให้การบริหารจัดการพื้นที่และระบบสาธารณูปโภคภายในบริเวณเดียวกันมีความซับซ้อนมากขึ้น เช่น การแบ่งพื้นที่ใช้สอย การจัดสรรที่จอดรถ การแยกระบบสาธารณูปโภค ซึ่งอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการโดยรวมลดลงเมื่อเทียบกับกรณีที่มีผู้เช่ารายเดียว

2.1.3.2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2.1.3.2.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีความกังวลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

การที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าทำสัญญาเช่ากับ SST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เนื่องจาก SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSTRM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (ถือหุ้นประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด) และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้งยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT (ถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 47.05 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด) อาจก่อให้เกิดข้อกังวลต่อความเป็นอิสระของ SSTRM ในการปฏิบัติหน้าที่ โดยเฉพาะในด้านการเจรจาต่อรองราคาค่าเช่าและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าว SSTRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT ได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าให้เกิดความเป็นธรรมกับทั้งสองฝ่าย โดยกำหนดค่าเช่าให้สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในปัจจุบัน และอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ที่สอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ในปัจจุบัน นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวได้ดำเนินการตามกระบวนการรายการที่เกี่ยวโยงกันที่กำหนดไว้ โดยได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณา) และได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

2.1.4. ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.1.4.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.1.4.1.1. ลดความกังวลของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกช่วยลดความเสี่ยงจากการทำรายการที่เกี่ยวโยงกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน อีกทั้งยังช่วยลดข้อกังวลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) และสนับสนุนให้การปฏิบัติหน้าที่ของ SSTRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกระบวนการเจรจาต่อรองค่าเช่าและเงื่อนไขการเข้าทำรายการกับผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เป็นไปอย่างมีความเป็นอิสระและโปร่งใสมากยิ่งขึ้น

2.1.4.2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.1.4.2.1. การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกอาจทำให้กระบวนการเจรจาและการจัดทำสัญญาใช้ระยะเวลานานขึ้น

การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก โดยแต่ละฝ่ายมุ่งรักษาผลประโยชน์ของตนเป็นสำคัญ อาจทำให้กระบวนการเจรจาอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขทางการค้าใช้ระยะเวลานานกว่าการทำรายการกับคู่สัญญาที่เคยมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจร่วมกัน เนื่องจากทั้งสองฝ่ายอาจต้องใช้เวลาในการเจรจารายละเอียดของสัญญา การกำหนดสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา ตลอดจนการตกลงเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องให้เป็นที่ยอมรับร่วมกัน

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกอาจทำให้กองทรัสต์ SSTRT ต้องใช้เวลาและทรัพยากรเพิ่มเติมในการศึกษาข้อมูลของคู่สัญญา การประเมินความน่าเชื่อถือและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า และการจัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลให้กระบวนการเข้าทำรายการมีความซับซ้อนและใช้ระยะเวลาดำเนินการมากขึ้นเมื่อเทียบกับการเข้าทำรายการกับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดิมของกองทรัสต์ SSTRT

2.1.4.2.2. มีความไม่แน่นอนในการประเมินความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอก

เนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT ไม่เคยมีประสบการณ์ในการดำเนินงานร่วมกับบุคคลภายนอกมาก่อน อาจทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินหรือมีความเชื่อมั่นในความสามารถในการบริหารจัดการ ความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่าของบุคคลดังกล่าวได้อย่างเพียงพอ ดังนั้น หากผู้เช่ารายดังกล่าวไม่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรือประสบปัญหาด้านสภาพคล่องทางการเงิน อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

2.2. การได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์

2.2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ SSTRT ในครั้งนี้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้อง สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจดังกล่าว ตลอดจนทรัพย์สินอื่นที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ หรือรายได้อื่นในลักษณะเดียวกัน เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT และสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยในระยะยาว ซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้มีมูลค่ารวมไม่เกิน 123.90 ล้านบาท ได้แก่

(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 17178 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 53.20 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 พื้นที่อาคารประมาณ 1,815.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

(2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264191 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 45.00 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 33 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

(3) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264192 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 41.00 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 34 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

(4) กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 261432 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 40.30 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750.00 ตารางเมตร งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

โดยภายหลังการลงทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT จะนำทรัพย์สินที่ได้จากการลงทุนทั้งหมดไปให้เช่าแก่ SST ซึ่งมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSTRM อันเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT (ถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ SST ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT ในสัดส่วนร้อยละ 47.05 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

2.2.2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

2.2.2.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการ

2.2.2.1.1. การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าลงทุนครั้งนี้ โดยทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 – 34 และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ ซึ่งการลงทุนดังกล่าวสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT ที่มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้า และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จึงเป็นไปตามวัตถุประสงค์และขอบเขตการลงทุนที่กำหนดไว้ในนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT

2.2.2.1.2. กองทรัสต์ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเพื่อสร้างผลประโยชน์ในระยะยาวโดยไม่มีกำหนดอายุ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้เป็นการลงทุนในรูปแบบการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ (Freehold) มิใช่การได้มาซึ่งสิทธิการเช่า (Leasehold) ส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวโดยตรง และสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินเพื่อสร้างรายได้จากการให้เช่าได้อย่างต่อเนื่อง จนกว่ากองทรัสต์ SSTRT จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว นอกจากนี้ การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการสินทรัพย์ โดยในกรณีที่กองทรัสต์มีการปรับเปลี่ยนนโยบายการลงทุนหรือแนวทางการดำเนินธุรกิจในอนาคต กองทรัสต์สามารถพิจารณานำทรัพย์สินไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่น หรือจำหน่ายทรัพย์สินได้ตามความเหมาะสมและสภาวะตลาดในขณะนั้น ดังนั้น การลงทุนในรูปแบบการถือกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจึงช่วยเสริมสร้างความมั่นคงของการลงทุน เพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการ และสนับสนุนศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ SSTRT ในระยะยาว

2.2.2.1.3. กองทรัสต์จะได้รับรายได้และกระแสเงินสดที่แน่นอนเพิ่มขึ้นในระยะยาว ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความสม่ำเสมอและความมั่นคงของกระแสเงินสดของกองทรัสต์ SSTRT และสนับสนุนความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว โดยภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทรัสต์ SSTRT จะนำทรัพย์สินดังกล่าวให้ SST เช่า โดยมีระยะเวลาการเช่ารวมประมาณ 10 ปี ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุน และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้

ทั้งนี้ โครงสร้างอัตราค่าเช่ากำหนดไว้แน่นอน และทยอยเพิ่มขึ้นตลอดอายุสัญญาเช่า ทำให้กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะได้รับค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวประมาณ 11.35 – 12.40 ล้านบาทต่อปี ส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ตั้งแต่ปี 2570 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

2.2.2.1.4. กองทรัสต์จะมีขนาดสินทรัพย์และรายได้เพิ่มขึ้น ซึ่งช่วยเพิ่มความน่าสนใจและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทรัสต์ SSTRT จะมีมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นจาก 1,571.76 ล้านบาท (อ้างอิงจากงบการเงินฉบับตรวจสอบของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) เป็นประมาณ 1,695.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 124.20 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมต่ำสุดที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่ KNIGHT FRANK และ NEXUS นอกจากนี้กองทรัสต์คาดว่าจะมีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 11.35 – 12.40 ล้านบาทต่อปี ซึ่งจะช่วยเพิ่มขนาดของสินทรัพย์และศักยภาพในการสร้างรายได้ของกองทรัสต์ SSTRT โดยการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์และรายได้ดังกล่าวอาจช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน และอาจเป็นปัจจัยสนับสนุนความต้องการลงทุนใน

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งอาจส่งผลเชิงบวกต่อสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์และมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

2.2.2.1.5. การลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมครั้งนี้ช่วยกระจายแหล่งรายได้ไปยังสินทรัพย์ประเภทอื่นและลดการพึ่งพิงสินทรัพย์กลุ่มเดิม

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 – 34 และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ โดยอาคารคลังสินค้า 3 อาคารดังกล่าวถือเป็นทรัพย์สินประเภทใหม่เมื่อเทียบกับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ซึ่งปัจจุบันประกอบด้วยอาคารคลังเอกสารจำนวน 18 อาคาร และมี SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินปัจจุบันทั้งหมด ดังนั้น การเข้าลงทุนในอาคารคลังสินค้าเพิ่มเติมในครั้งนี้จะช่วยเพิ่มความหลากหลายของประเภททรัพย์สินภายใต้การลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT และช่วยกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากทรัพย์สินประเภทคลังเอกสารเพียงอย่างเดียว ในกรณีที่ความต้องการใช้บริการคลังเอกสารมีแนวโน้มลดลงจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการจัดเก็บข้อมูลสู่ระบบดิจิทัล หรือเกิดการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดในอนาคต ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าคลังสินค้าจะช่วยลดผลกระทบต่อรายได้รวมของกองทรัสต์ได้ ส่งผลให้กองทรัสต์มีแหล่งรายได้ที่มีความหลากหลายมากขึ้น และช่วยเสริมสร้างความมั่นคงของกระแสเงินสดและรายได้ค่าเช่าในระยะยาว

2.2.2.1.6. ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกับทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและลดต้นทุนในการดำเนินงาน

เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งประกอบด้วยอาคารคลังเอกสารจำนวน 18 อาคาร โดยตั้งอยู่บริเวณซอยสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ดังนั้น ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT จะถือกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสารและคลังสินค้าทั้งหมดในพื้นที่เดียวกัน การรวมทรัพย์สินไว้ในทำเลเดียวกันดังกล่าวจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สิน ลดความซับซ้อนในการดำเนินงาน และลดค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT

ในทางกลับกัน หากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ห่างไกลจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน อาจทำให้การบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT มีความยุ่งยากมากขึ้น และอาจมีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินเพิ่มขึ้น เนื่องจาก SSTRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องใช้ทรัพยากรและระยะเวลาเพิ่มขึ้นในการกำกับดูแลและตรวจสอบสภาพทรัพย์สินในหลายพื้นที่ รวมถึงต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากภาวะตลาดที่แตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ ซึ่งอาจเพิ่มความซับซ้อนในการบริหารทรัพย์สินโดยรวม

2.2.2.1.7. กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในราคาที่เหมาะสม ซึ่งต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีมูลค่าไม่เกิน 123.90 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ซึ่งเท่ากับ 124.20 ล้านบาท โดยต่ำกว่าประมาณ 0.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.24 จึงสะท้อนว่าราคาเข้าลงทุนอยู่ในระดับเหมาะสมและไม่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน โดยกองทรัสต์ SSTRT จะได้ทรัพย์สินดังกล่าวในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมิน

2.2.2.2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

2.2.2.2.1. ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานค่อนข้างยาว ซึ่งอาจก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาในระยะยาว

อาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 – 34 และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 มีอายุการใช้งานประมาณ 33 ปี ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีภาระค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง ปรับปรุงอาคารและเปลี่ยนแทนอุปกรณ์เพิ่มขึ้นในอนาคต อีกทั้งลูกค้าบางรายอาจมีความต้องการใช้บริการอาคารที่มีสภาพใหม่หรือมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัยมากกว่า

อย่างไรก็ดี เจ้าของทรัพย์สินเดิม ได้แก่ SST ได้ดำเนินการบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้โครงสร้างอาคารยังคงอยู่ในสภาพดี มีความมั่นคงแข็งแรง และพร้อมใช้งาน พร้อมทั้งมีการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็น ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันเพลิงไหม้และระบบดับเพลิง นอกจากนี้ความสามารถในการแข่งขันของทรัพย์สินยังสะท้อนจากอัตราการใช้ประโยชน์ที่อยู่ในระดับสูง โดยอาคารคลังสินค้าทั้ง 3 อาคารมีอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 ทั้ง 3 อาคารอยู่ที่ร้อยละ 100.00 ซึ่งมาจากการให้เช่าแก่ลูกค้ารายย่อยรายเดียว ขณะที่อาคารคลังเอกสารมีอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 เท่ากับร้อยละ 66.65 67.22 และ 91.56 ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงได้รับความต้องการจากลูกค้าและสามารถแข่งขันในตลาดได้ แม้จะมีอายุการใช้งานที่ผ่านมาค่อนข้างยาว จึงช่วยบรรเทาความกังวลเกี่ยวกับผลกระทบจากความเสื่อมสภาพของทรัพย์สินได้ในระดับหนึ่ง อีกทั้ง สัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำกับ SST กำหนดให้ SST ในฐานะผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุสัญญา ซึ่งจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ SSTRT ได้

2.2.2.2.2. การลงทุนในพื้นที่เดิมอาจทำให้กองทรัสต์พลาดโอกาสในการกระจายการลงทุนไปยังพื้นที่อื่น

เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ SSTRT ได้แก่ บริเวณซอยสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ จึงอาจทำให้กองทรัสต์ SSTRT สูญเสียโอกาสในการกระจายการลงทุนไปยังพื้นที่อื่น โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีการแข่งขันในธุรกิจคลังสินค้าและคลังเอกสารในระดับดี ซึ่งอาจเอื้อต่อการขยายฐานลูกค้าและเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้จากกลุ่มลูกค้าใหม่ ทั้งนี้ ลูกค้าบางรายอาจมีข้อจำกัดด้านทำเลที่ตั้งในการใช้บริการ ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าถึงความต้องการของลูกค้าในบางพื้นที่ได้อย่างครอบคลุม

อย่างไรก็ดี การลงทุนในพื้นที่ใหม่ทำให้กองทรัสต์มีภาระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ทั้งในด้านค่าที่ดิน ค่าพัฒนาโครงการหรือก่อสร้างอาคาร ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและการสร้างฐานลูกค้าในพื้นที่ใหม่ อีกทั้งในช่วงเริ่มต้นของการดำเนินงาน อัตราการเช่าพื้นที่อาจยังอยู่ในระดับต่ำกว่าทรัพย์สินในทำเลปัจจุบัน ส่งผลให้ผลตอบแทนจากการลงทุนอาจไม่คุ้มค่าในระยะเริ่มแรก นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ในบริเวณเดียวกับทรัพย์สินเดิมยังช่วยให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากความต่อเนื่องในการบริหารจัดการร่วมกัน ทั้งในด้านการบำรุงรักษาทรัพย์สิน การประสานงานกับผู้ให้บริการ และการบริหารต้นทุนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและสนับสนุนการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว ดังนั้น แม้ว่าการลงทุนในพื้นที่เดิมอาจจำกัดโอกาสในการกระจายการลงทุนในเชิงภูมิศาสตร์ แต่สามารถช่วยลดความเสี่ยงด้านการดำเนินงานและสนับสนุนความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์

2.2.2.2.3. ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากที่ดินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสารของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ได้ระบุข้อจำกัดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินของทรัพย์สินที่

กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ตามประกาศข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2568 โดยกำหนดให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาบันราชการ และสาธารณูปโภค ทั้งนี้ มีข้อจำกัดและข้อห้ามในการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับกิจการบางประเภท เช่น โรงแรม คลังน้ำมัน การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ศูนย์ประชุม และสถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ เป็นต้น นอกจากนี้ หากในอนาคตกองทรัสต์ SSTRT หรือผู้เช่าประสงค์จะก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร จะต้องขออนุญาตและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร ซึ่งอาจเป็นข้อจำกัดต่อรูปแบบ ขนาด หรือลักษณะของอาคารที่สามารถก่อสร้างหรือดัดแปลงได้ ดังนั้น หากกองทรัสต์ SSTRT มีแผนนำทรัพย์สินดังกล่าวไปพัฒนาหรือปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เพื่อประกอบธุรกิจประเภทอื่นในอนาคต อาจต้องเผชิญกับข้อจำกัดตามกฎหมายและข้อกำหนดด้านผังเมือง ซึ่งอาจส่งผลให้การพัฒนาโครงการมีความซับซ้อน ใช้ระยะเวลานานขึ้น หรือมีต้นทุนในการดำเนินการเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ดี ข้อจำกัดดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ SSTRT ในปัจจุบัน เนื่องจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันเพื่อประกอบธุรกิจคลังเอกสารและคลังสินค้ามีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองอยู่แล้ว จึงไม่มีความจำเป็นในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินดังกล่าว นอกจากนี้ SST ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินยังมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจคลังสินค้าและคลังเอกสารมาอย่างยาวนาน ส่งผลให้การใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับลักษณะของทรัพย์สินที่ลงทุน

2.2.2.2.4. การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทำให้เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีสัดส่วนการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ SSTRM เพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อกังวลในประเด็นความเป็นอิสระของ SSTRM ในการปฏิบัติหน้าที่ โดยเฉพาะในด้านการเจรจา กำหนดเงื่อนไข และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนดังกล่าว อันอาจทำให้ไม่สามารถดำเนินการหรือเจรจาต่อรองได้อย่างเต็มที่เทียบเท่ากับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.2.2.2.5. การเข้าทำรายการครั้งนี้ส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมประมาณ 6.51 ล้านบาท ทั้งนี้ หากไม่มีการเข้าทำรายการดังกล่าว กองทรัสต์ SSTRT อาจสามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้ประโยชน์ในด้านอื่นได้ เช่น การปรับปรุงหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินเดิม การชำระคืนหนี้เพื่อลดภาระดอกเบี้ย หรือการใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทค่าใช้จ่าย	มูลค่า (ล้านบาท)
ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษาในการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นต้น	5.45
ค่าธรรมเนียมของนิติกรรมต่าง ๆ ในการโอนทรัพย์สิน	0.86
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น	0.20
รวม	**6.51**

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการในครั้งนี้คาดว่าจะช่วยเสริมสร้างรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ SSTRT ในอนาคต อันจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

2.2.2.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

2.2.2.3.1. ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ เป็นการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร คลังเอกสาร อาคารคลังสินค้า และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง จาก SST ในมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 123.90 ล้านบาท จึงเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยคิดเป็นร้อยละ 7.24 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ SSTRT (ซึ่งมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 1,712.28 ล้านบาท) นอกจากนี้ SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSTRM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง SST ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 47.05 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดในปัจจุบัน ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 7.82 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT (ซึ่งมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 1,584.48 ล้านบาท) ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในรายการดังกล่าว ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ดังนั้น หากรายการดังกล่าวไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเข้าทำรายการดังกล่าวได้

2.2.2.3.2. ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการ (Conditions Precedent) ได้ครบถ้วน ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคต่อการเข้าทำรายการของกองทรัสต์

เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ มีเงื่อนไขบังคับก่อนที่กองทรัสต์ SSTRT และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องต้องดำเนินการให้ครบถ้วนและสำเร็จก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อาทิเช่น

- การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยมีวาระที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
  - วาระที่ 1 การอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่ SST ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ
  - วาระที่ 2 การอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

  ทั้งนี้ การพิจารณาวาระที่ 2 มีเงื่อนไขว่าวาระที่ 1 จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนั้นหากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะไม่สามารถเกิดขึ้นได้

- SST ได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้ทั้งหลายและคู่สัญญาใด ๆ ของ SST ที่จำเป็น (หากมี) ในการดำเนินการขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และการดำเนินการต่าง ๆ ตามสัญญา
- คู่สัญญาลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ภายหลังการเข้าลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์ SSTRT สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ตามแผนที่กำหนด โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน
- SST ได้ปลดภาระผูกพันทั้งหลาย ตลอดจนหนี้สินใด ๆ ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง และ/หรือ ได้รับความยินยอมหรืออนุญาตใด ๆ อันจำเป็นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้กองทรัสต์ SSTRT สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามความประสงค์ ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของ SST

ดังนั้น หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าวได้สำเร็จ การเข้าทำรายการอาจไม่สามารถเกิดขึ้นได้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ SSTRT ยังอาจต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินรายการโดยที่ไม่สามารถเรียกคืนได้ เช่น ค่าจัดทำรายงานและการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าที่ปรึกษากฎหมายในการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน และค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นต้น

2.2.2.3.3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดเก็บเอกสารจากรูปแบบกระดาษไปสู่รูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์

เนื่องจากปัจจุบันภาคธุรกิจมีแนวโน้มปรับเปลี่ยนรูปแบบการจัดเก็บและบริหารจัดการเอกสารจากในรูปแบบกระดาษไปสู่รูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์มากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ความต้องการใช้บริการรับฝากและจัดเก็บเอกสารในรูปแบบกระดาษลดลงในอนาคต หากแนวโน้มดังกล่าวเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการใช้บริการ รายได้ และความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของ SST ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งอาจส่งผลต่อความมั่นคงของรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในระยะยาว

อย่างไรก็ดี เอกสารบางประเภท โดยเฉพาะเอกสารสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ อาจยังมีความจำเป็นต้องจัดเก็บในรูปแบบเอกสารกระดาษหรือต้นฉบับตามลักษณะของเอกสาร ความต้องการขององค์กร หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับการปรับเปลี่ยนระบบการจัดเก็บเอกสารไปสู่รูปแบบดิจิทัลของแต่ละองค์กรอาจต้องใช้ระยะเวลาและการลงทุน ส่งผลให้การเปลี่ยนแปลงความต้องการใช้บริการจัดเก็บเอกสารมีแนวโน้มเกิดขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ดังนั้น ความเสี่ยงดังกล่าวจึงอาจไม่ส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT อย่างมีนัยสำคัญในระยะสั้นถึงระยะกลาง

2.2.2.3.4. ความเสี่ยงจากข้อกำหนดภายใต้สัญญาทางการเงินของเจ้าของทรัพย์สินเดิม ซึ่งอาจเป็นข้อจำกัดในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน

จากการตรวจสอบสัญญาทางการเงินระหว่าง SST กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยที่ปรึกษากฎหมาย ได้แก่ CAP พบว่า สัญญาดังกล่าวมีข้อกำหนดที่ห้ามมิให้ SST จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า จำนำ จำนอง ก่อให้เกิดภาระติดพันหรือทำให้ตกอยู่ในความรับผิด หรือเงื่อนไขใด ๆ ที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินของ SST ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของ SST เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากธนาคาร ทั้งนี้เนื่องจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นการที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจาก SST และ SST จะต้องจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินซึ่งเป็นเส้นทางเข้าออกและยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ SST เพื่อประโยชน์แก่ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน จึงอาจมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่าการดำเนินการดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็นการโอนหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินตามข้อกำหนดของสัญญาทางการเงินดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งว่า SST จะดำเนินการขอความยินยอมจากสถาบันการเงินก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT และจะกำหนดให้การได้รับความยินยอมดังกล่าวเป็นเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ดังนั้น หาก SST ไม่สามารถได้รับความยินยอมจากสถาบันการเงินตามเงื่อนไขดังกล่าว การเข้าทำรายการจะไม่สามารถดำเนินการได้

2.2.2.3.5. ความเสี่ยงจากการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่ากับลูกค้ารายย่อยที่มีอยู่เดิมของ SST

จากการตรวจสอบสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าระหว่าง SST กับลูกค้ารายย่อย โดยที่ปรึกษากฎหมาย ได้แก่ CAP พบว่า ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าดังกล่าวให้สอดคล้องกับโครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์อาจมีประเด็นทางกฎหมายที่ต้องดำเนินการให้ครบถ้วน หากการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวไม่แล้วเสร็จหรือไม่สมบูรณ์ อาจก่อให้เกิดข้อโต้แย้งหรือข้อพิพาทเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินและการได้รับผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT อย่างไรก็ตาม เพื่อรองรับการเข้าลงทุนดังกล่าว SST อยู่ระหว่างการเจรจาต่อสัญญาเช่ากับลูกค้ารายย่อย และจะมีการดำเนินการจัดทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง โดยให้ SST โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่ารายย่อยให้แก่กองทรัสต์ SSTRT และภายหลังจากที่กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์ SSTRT จะโอนสิทธิและหน้าที่ในการให้เช่าช่วงแก่ SST ตามสัญญาเช่าที่จะเข้าทำกับ SST เพื่อให้ SST เป็นผู้ให้เช่าช่วงแก่ลูกค้ารายย่อยต่อไป โดยให้มีผลบังคับใช้ในวันเข้าลงทุนของกองทรัสต์

2.2.2.3.6. ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการใช้บริการจัดเก็บเอกสารและเช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจปัจจุบันที่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ เช่น ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมัน ปัญหาเงินเฟ้อ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลก รวมถึงเศรษฐกิจของประเทศไทยอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจมีความไม่แน่นอน โดยภาวะดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจในหลายด้าน เช่น ต้นทุนการดำเนินงานที่สูงขึ้น การขาดแคลนวัตถุดิบ และรายได้ที่ลดลงจากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ชะลอตัว รวมไปถึงการปรับตัวทางธุรกิจเข้าสู่เทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งอาจนำไปสู่ความต้องการใช้บริการจัดเก็บเอกสารและเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่ลดลง และส่งผลให้จำนวนลูกค้าหรือผู้เช่าลดลง ทั้งนี้ ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT ในอนาคต โดยเฉพาะรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจาก SST ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักและนำทรัพย์สินไปดำเนินธุรกิจและให้เช่าต่อแก่ลูกค้า

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวกับ SST รวมเป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี โดยมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาในระยะยาวที่มีความแน่นอน และช่วยบรรเทาความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม หากสภาวะเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของ SST อย่างมีนัยสำคัญ อาจกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST ได้

2.2.3. ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2.2.3.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2.2.3.1.1. บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจและการบริหารจัดการคลังเอกสารและคลังสินค้ามาอย่างยาวนาน

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ เป็นทรัพย์สินของ SST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน โดย SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT ทั้งนี้ SST เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจให้บริการรับฝากเอกสารและให้เช่าคลังสินค้ามาอย่างยาวนานกว่า 50 ปี จึงมีความรู้ความเข้าใจในการพัฒนา บริหารจัดการ และบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอย่างดี ส่งผลให้ทรัพย์สินสามารถใช้ในการดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่อง นอกจากนี้ SST ยังเป็นผู้ให้บริการที่ได้รับการยอมรับจากลูกค้าหลากหลายรายและมีฐานลูกค้าที่ใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้มีรายได้จากการดำเนินงานค่อนข้างสม่ำเสมอ ซึ่งช่วยสนับสนุนความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

ในทางกลับกัน หากกองทรัสต์ SSTRT บริหารทรัพย์สินดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้ผู้เช่ารายใหม่ซึ่งมีประสบการณ์หรือฐานลูกค้าน้อยกว่าเข้ามาดำเนินการ อาจทำให้การบริหารจัดการทรัพย์สินและกระแสเงินสดมีความไม่แน่นอนมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสม่ำเสมอของรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ในอนาคต

2.2.3.1.2. การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันส่งผลให้กระบวนการดำเนินการและการเจรจาเงื่อนไขการลงทุนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

เนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินของ SST มาอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่การจัดตั้งกองทรัสต์ ส่งผลให้ทั้งสองฝ่ายมีประสบการณ์ในการดำเนินงานร่วมกันมาอย่างยาวนาน และมีความเข้าใจในลักษณะของทรัพย์สิน ตลอดจนกระบวนการดำเนินงานของแต่ละฝ่ายเป็นอย่างดี ซึ่งช่วยให้การประสานงาน การแลกเปลี่ยนข้อมูล และการจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ลดความล่าช้าในกระบวนการดำเนินงาน และสนับสนุนให้การเข้าทำรายการเป็นไปอย่างราบรื่น นอกจากนี้ การที่ทั้งสองฝ่ายมีความคุ้นเคยกับรูปแบบและเงื่อนไขของการลงทุนในทรัพย์สินลักษณะเดียวกันจากการดำเนินธุรกรรมที่ผ่านมา ยังช่วยให้การกำหนดเงื่อนไขและการดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

2.2.3.2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2.2.3.2.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีความกังวลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ SST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เนื่องจาก SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSTRM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (ถือหุ้นประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด) และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้งยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT (ถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 47.05 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด) อาจก่อให้เกิดข้อกังวลต่อความเป็นอิสระของ SSTRM ในการปฏิบัติหน้าที่ โดยเฉพาะในด้านการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ก่อนการเข้าลงทุน SSTRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อดำเนินการตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ราคาการเข้าลงทุนอ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่ KNIGHT FRANK และ NEXUS ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการดังกล่าวได้ดำเนินการตามกระบวนการรายการที่เกี่ยวโยงกันที่กำหนดไว้ โดยได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณา) และได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง

ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

2.2.4. ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.2.4.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.2.4.1.1. ลดความกังวลของผู้ถือหน่วยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกช่วยลดความเสี่ยงจากการทำรายการที่เกี่ยวโยงกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน อีกทั้งยังช่วยลดข้อกังวลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) และสนับสนุนให้การปฏิบัติหน้าที่ของ SSTRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกระบวนการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขการเข้าทำรายการกับผู้จำหน่ายทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลภายนอกเป็นไปอย่างมีความเป็นอิสระและโปร่งใสมากยิ่งขึ้น

2.2.4.2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.2.4.2.1. การขาดประสบการณ์ในการทำงานร่วมกับกองทรัสต์ อาจส่งผลต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งกองทรัสต์ SSTRT และ/หรือ SSTRM ไม่เคยมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจร่วมกันมาก่อน อาจทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ระยะเวลาและทรัพยากรในการดำเนินการเพิ่มขึ้น เพื่อศึกษา ตรวจสอบ และประเมินความเหมาะสมของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงการตรวจสอบข้อมูล การดำเนินการตรวจสอบสถานะทรัพย์สินและสิทธิที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) การเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ตลอดจนการจัดเตรียมเอกสารและการประสานงานระหว่างคู่สัญญา ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนและระยะเวลาในการดำเนินการสูงกว่าการเข้าทำรายการกับ SST ซึ่งกองทรัสต์ SSTRT และ SSTRM มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกรรมร่วมกันมาอย่างต่อเนื่อง

2.2.4.2.2. กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกอาจทำให้กองทรัสต์ SSTRT และ/หรือ SSTRM มีความจำเป็นต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติม เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่อง ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นในการกำกับดูแล การประสานงาน และการติดตามผลการดำเนินงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลายราย และ/หรือค่าใช้จ่ายด้านค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับกรณีที่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าเพียงรายเดียว

ในทางกลับกัน หากกองทรัสต์ SSTRT แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมให้เข้าบริหารจัดการทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อาจต้องใช้ระยะเวลาในการศึกษาและทำความเข้าใจลักษณะของทรัพย์สิน ระบบการดำเนินงาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องก่อนเริ่มบริหารจัดการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพหรือความต่อเนื่องในการบริหารจัดการ เมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความคุ้นเคยอยู่แล้ว

2.3. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

2.3.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทรัสต์ SSTRT จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 – 34 และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจะนำทรัพย์สินดังกล่าวทั้งหมดไปให้เช่าแก่ SST ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม รวมเป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี โดยกำหนดระยะเวลาเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นดังกล่าว อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราวจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ โดยมีค่าเช่าในอัตราคงที่ประมาณปีละ 11.35 – 12.40 ล้านบาท คิดเป็นค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่าทั้งสิ้น 118.68 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ SST จะวางเงินประกันการเช่าในจำนวนเท่ากับค่าเช่า 6 เดือน เนื่องจาก SST เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจให้บริการรับฝากเอกสารและให้เช่าคลังสินค้ามาอย่างยาวนานกว่า 50 ปี อีกทั้งกองทรัสต์ SSTRT ได้ให้ SST เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันทั้งหมด ดังนั้น การให้ SST เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะช่วยให้กองทรัสต์ SSTRT มีรายได้และกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นและสม่ำเสมอตลอดอายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ SST เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับกองทรัสต์ SSTRT เนื่องจาก SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSTRM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง SST ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 47.05 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดในปัจจุบัน

2.3.2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

2.3.2.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการ

2.3.2.1.1. การให้ SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สิน ช่วยให้การบริหารจัดการเป็นไปอย่างต่อเนื่อง และเสริมสร้างความมั่นคงของรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์

การเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กับ SST จะช่วยสนับสนุนการรักษาระดับอัตราการใช้พื้นที่และเสถียรภาพของรายได้ของกองทรัสต์ SSTRT ในระยะยาว และช่วยให้กองทรัสต์ SSTRT มีรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง ลดความเสี่ยงจากการเจรจาเงื่อนไขการเช่ากับลูกค้ารายย่อย ตลอดจนความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจขอต่อรองค่าเช่าหรือค่าบริการรับฝากเอกสารในระดับที่ต่ำลง เนื่องจาก SST เป็นเจ้าของและผู้บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวในปัจจุบัน และเป็นผู้ดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าและให้บริการรับฝากเอกสารกับลูกค้ารายย่อยมาอย่างต่อเนื่อง จึงมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งในด้านโครงสร้างอาคาร ระบบการดำเนินงาน และรูปแบบการให้บริการ ตลอดจนมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าเดิมเป็นอย่างดี

นอกจากนี้ SST ยังเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน จึงมีความเข้าใจในทรัพย์สิน รูปแบบการให้บริการ และความต้องการของลูกค้าเป็นอย่างดี ดังนั้น การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กับ SST เป็นระยะเวลารวมประมาณ 10 ปี โดยกำหนดระยะเวลาเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราวจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ จะช่วยให้การบริหารจัดการทรัพย์สินและการให้บริการแก่ลูกค้าของ SST เป็นไปอย่างต่อเนื่องภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ ลดความจำเป็นในการสรรหาลูกค้ารายใหม่และความเสี่ยงจากการสูญเสียรายได้

ในช่วงเริ่มต้นภายหลังการลงทุน ซึ่งจะช่วยเสริมความมั่นคงและความต่อเนื่องของรายได้ของกองทรัสต์ SSTRT ในระยะยาว

2.3.2.1.2. การให้ SST เช่าทรัพย์สินช่วยลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ ผู้เช่ารายย่อย

ปัจจุบัน SST เป็นผู้บริหารจัดการอาคารคลังสินค้าและอาคารคลังเอกสารดังกล่าว โดยอาคารคลังสินค้าทั้ง 3 อาคารมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 100.00 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 ซึ่งมาจากการให้เช่าแก่ลูกค้ารายย่อยเพียงรายเดียว ขณะที่อาคารคลังเอกสารมีอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันเดียวกันเท่ากับร้อยละ 66.65 67.22 และ 91.56 ตามลำดับ แสดงให้เห็นถึงความสามารถของ SST ในการบริหารจัดการทรัพย์สินและรักษาฐานลูกค้าได้อย่างต่อเนื่อง และ SST มีฐานลูกค้าเดิมที่ใช้บริการอยู่แล้วในปัจจุบัน ดังนั้น การให้ SST เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะช่วยลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ ผู้เช่ารายย่อย ตลอดจนช่วยให้การบริหารจัดการทรัพย์สินและการให้บริการแก่ลูกค้ารายย่อยของ SST เป็นไปอย่างต่อเนื่อง และสนับสนุนการรักษาฐานลูกค้าและเสถียรภาพของรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT ในระยะยาว

2.3.2.1.3. การให้ SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินช่วยลดความเสี่ยงด้านเครดิตของคู่สัญญา และเสริมความเชื่อมั่นต่อการได้รับค่าเช่าของกองทรัสต์

SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันมาอย่างต่อเนื่อง และมีประวัติการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT อย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ SSTRT จึงมีประวัติการดำเนินงานร่วมกัน และมีข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินธุรกิจตลอดจนประวัติการปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งสามารถใช้ประกอบการประเมินความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST ได้ ดังนั้น การให้ SST เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะช่วยลดความเสี่ยงด้านเครดิตของคู่สัญญา และเสริมความเชื่อมั่นต่อการได้รับค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT ตลอดอายุสัญญาเช่า

ในทางกลับกัน หากกองทรัสต์ SSTRT ให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้เช่ารายใหม่ซึ่งไม่เคยมีประวัติการทำธุรกรรมกับกองทรัสต์มาก่อน กองทรัสต์ SSTRT อาจมีข้อมูลไม่เพียงพอในการประเมินฐานะทางการเงินและความน่าเชื่อถือของผู้เช่ารายดังกล่าว ซึ่งอาจเพิ่มความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามสัญญา และส่งผลกระทบต่อความสม่ำเสมอของรายได้ของกองทรัสต์ SSTRT

2.3.2.1.4. การให้ SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินเพียงรายเดียวช่วยเสริมประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและลดต้นทุนในการดำเนินงาน

การที่กองทรัสต์ SSTRT ให้ SST เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะส่งผลให้อาคารคลังเอกสารและอาคารคลังสินค้าทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันและที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ภายใต้ผู้เช่าเพียงรายเดียว ซึ่งเอื้อต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินให้มีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เนื่องจากลักษณะการให้บริการคลังเอกสาร ผู้ให้บริการจะเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่จัดเก็บเอกสารให้แก่ลูกค้าโดยตรง การมีผู้เช่ารายเดียวจึงช่วยให้สามารถจัดสรรพื้นที่ระหว่างคลังเอกสารได้อย่างเหมาะสม รวมถึงเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการพื้นที่โดยรวม นอกจากนี้ ยังเอื้อให้เกิดการใช้ทรัพยากรร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การจัดซื้อวัสดุและอุปกรณ์การบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินร่วมกัน ซึ่งอาจช่วยเพิ่มอำนาจต่อรองกับผู้จัดจำหน่าย และนำไปสู่การลดต้นทุนโดยรวมในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

2.3.2.1.5. กองทรัสต์สามารถลดภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินตลอดอายุสัญญาเช่า

การให้ SST เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะช่วยลดภาระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์ SSTRT และสนับสนุนความสม่ำเสมอของกระแสเงินสดของกองทรัสต์ SSTRT เนื่องจากสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST กำหนดให้ SST ในฐานะผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตามปกติอยู่เสมอ โดยภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมดเป็นความรับผิดชอบของ SST ดังนั้น ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่ารวมประมาณ 10 ปี ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุน และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ กองทรัสต์ SSTRT จะไม่มีภาระค่าใช้จ่ายในส่วนดังกล่าว

ในทางกลับกัน หากกองทรัสต์ SSTRT เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวด้วยตนเอง อาจต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารเป็นประจำทุกปี รวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแทนทรัพย์สินในอนาคต เนื่องจากอาคารคลังสินค้าและอาคารคลังเอกสารดังกล่าวมีอายุการใช้งานประมาณ 33 ปี ซึ่งอาจเกิดการเสื่อมสภาพตามระยะเวลาการใช้งาน

2.3.2.2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

2.3.2.2.1. การให้ SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินอาจส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนสูงสุดจากทรัพย์สิน

การที่กองทรัสต์ SSTRT ให้ SST เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยมิได้เปิดให้มีการคัดเลือกหรือแข่งขันจากผู้เช่ารายอื่น อาจทำให้กองทรัสต์ไม่มีโอกาสเปรียบเทียบข้อเสนอด้านอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขทางการค้าจากผู้เช่าหลายราย ซึ่งอาจส่งผลให้อัตราค่าเช่าที่ตกลงกับ SST ไม่ใช่อัตราที่ดีที่สุดเมื่อเทียบกับข้อเสนอที่อาจได้รับจากผู้เช่ารายอื่น นอกจากนี้ การให้ SST เช่าทรัพย์สินยังอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการบริหารจัดการทรัพย์สินและให้เช่าหรือให้บริการแก่ลูกค้ารายย่อยโดยตรง ซึ่งในกรณีที่สามารถรักษาอัตราการใช้พื้นที่ให้อยู่ในระดับสูงหรือปรับอัตราค่าเช่าหรือค่าบริการให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดได้อย่างต่อเนื่อง กองทรัสต์อาจได้รับผลตอบแทนสูงกว่ารายได้ค่าเช่าที่ได้รับจาก SST

อย่างไรก็ดี การเปิดให้มีการคัดเลือกผู้เช่ารายใหม่หรือการบริหารจัดการทรัพย์สินด้วยตนเองอาจต้องใช้ระยะเวลาและมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น รวมถึงต้องรับภาระในการสรรหาและบริหารจัดการลูกค้ารายย่อย การกำหนดและเจรจาเงื่อนไขทางการค้า ตลอดจนความเสี่ยงจากการไม่สามารถใช้พื้นที่ได้เต็มอัตรา การไม่ต่ออายุสัญญาของลูกค้ารายย่อย และการผิดนัดชำระเงิน ซึ่งอาจทำให้ผลตอบแทนที่ได้รับมีความไม่แน่นอน ดังนั้น แม้ว่าการให้ SST เช่าทรัพย์สินอาจจำกัดโอกาสในการได้รับผลตอบแทนสูงสุดจากทรัพย์สิน แต่ช่วยให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าที่มีความแน่นอน ลดภาระในการบริหารจัดการ และสนับสนุนความมั่นคงของรายได้และกระแสเงินสดในระยะยาว

2.3.2.2.2. การให้ SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินส่งผลให้กองทรัสต์พึ่งพิงรายได้ค่าเช่าจาก SST เพียงรายเดียว

เนื่องจาก SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT เพียงรายเดียวในปัจจุบัน และภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ SST จะยังคงเป็นผู้เช่าทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีการพึ่งพิงรายได้ค่าเช่าจาก SST เพียงรายเดียว ดังนั้น หาก SST ประสบปัญหาในการดำเนินงาน มีฐานะทางการเงินอ่อนแอลง หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่าได้ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT และกระทบต่อความต่อเนื่องของรายได้ของกองทรัสต์ SSTRT ในอนาคต

อย่างไรก็ดี SST เป็นผู้ประกอบธุรกิจคลังสินค้าและคลังเอกสารที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญมายาวนาน อีกทั้งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์มาอย่างต่อเนื่อง และมีฐานลูกค้าที่ใช้บริการอยู่ในปัจจุบัน ประกอบกับ

สัญญาเช่ามีการกำหนดสิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพันของคู่สัญญาไว้อย่างชัดเจน จึงช่วยลดความไม่แน่นอนในการดำเนินงานและสนับสนุนความต่อเนื่องของรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST ยังคงขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ SST ในอนาคต

2.3.2.2.3. การให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 แก่ SST ทำให้เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

การให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 แก่ SST ส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีสัดส่วนการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ SSTRM เพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อกังวลในประเด็นความเป็นอิสระของ SSTRM ในการปฏิบัติหน้าที่ โดยเฉพาะในด้านการเจรจา กำหนดเงื่อนไข และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าว อันอาจทำให้ไม่สามารถดำเนินการหรือเจรจาต่อรองได้อย่างเต็มที่เทียบเท่ากับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.3.2.2.4. การเข้าทำรายการครั้งนี้ส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และเป็นรายการที่เกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนั้น กองทรัสต์ SSTRT จำเป็นต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT มีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมประมาณ 6.51 ล้านบาท ทั้งนี้ หากไม่มีการเข้าทำรายการดังกล่าว กองทรัสต์ SSTRT อาจสามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้ประโยชน์ในด้านอื่นได้ เช่น การปรับปรุงหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินเดิม การชำระคืนหนี้เพื่อลดภาระดอกเบี้ย หรือการใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการในครั้งนี้คาดว่าจะช่วยเสริมสร้างเสถียรภาพของรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ SSTRT ในอนาคต อันจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

2.3.2.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

2.3.2.3.1. ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 แก่ SST ซึ่งมีมูลค่าค่าเช่าตลอดอายุสัญญารวมประมาณ 118.68 ล้านบาท เข้าข่ายเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 7.49 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT (ซึ่งมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 1,584.48 ล้านบาท) ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในรายการดังกล่าว ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยรายการดังกล่าวจะนำเสนอภายใต้วาระที่ 2 ซึ่งมีเงื่อนไขว่าวาระที่ 1 ต้องได้รับอนุมัติก่อน ดังนั้น หากวาระที่ 1 หรือวาระที่ 2 ไม่ได้รับอนุมัติ กองทรัสต์ SSTRT จะไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ SST ได้

2.3.2.3.2. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าเพียงรายเดียว อาจส่งผลต่อความมั่นคงของรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์

เนื่องจาก SST เป็นผู้เช่ารายเดียวของกองทรัสต์ SSTRT ทั้งสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 2 ส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ SSTRT ขึ้นอยู่กับความสามารถในการดำเนินธุรกิจของ SST ในการนำทรัพย์สินไปบริหารจัดการ ปล่อยเช่าหรือให้บริการรับฝากเอกสารกับลูกค้าราย

ย่อย และความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST เป็นสำคัญ ดังนั้น หาก SST ประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจ มีฐานะทางการเงินอ่อนแอลง หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่าได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ SSTRT

อย่างไรก็ดี ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 พอร์ตทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT จะประกอบด้วยทั้งอาคารคลังเอกสารและอาคารคลังสินค้า จากเดิมที่มีเพียงอาคารคลังเอกสาร ซึ่งจะช่วยกระจายความเสี่ยงด้านประเภททรัพย์สินและแหล่งที่มาของรายได้ ดังนั้น ในกรณีที่ความต้องการใช้บริการอาคารคลังเอกสารลดลงจากการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยี หรือมีการแข่งขันในธุรกิจคลังเอกสารเพิ่มขึ้น การมีทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าจะช่วยรองรับความต้องการในอีกกลุ่มหนึ่ง และสนับสนุนความต่อเนื่องและเสถียรภาพของรายได้ของกองทรัสต์ในระยะยาว

2.3.2.3.3. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST และ/หรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดสัญญา

เนื่องจากรายได้ของกองทรัสต์ SSTRT มาจากการให้เช่าทรัพย์สินทั้งหมดแก่ SST ซึ่งจะนำทรัพย์สินไปบริหารจัดการ และปล่อยเช่าหรือให้บริการรับฝากเอกสารกับลูกค้ารายย่อย ดังนั้น หากลูกค้ารายย่อยประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจหรือมีข้อจำกัดทางการเงิน อันส่งผลต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการรับฝากเอกสาร หรือมีการยกเลิกการใช้บริการก่อนครบกำหนดสัญญา อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของ SST และความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT นอกจากนี้ ในกรณีที่ SST มีการยกเลิกสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ก่อนครบกำหนดอายุสัญญา และกองทรัสต์ SSTRT ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ทันที อาจส่งผลกระทบต่อรายได้และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ในช่วงที่ผ่านมา SST สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ได้อย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง SST มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจคลังสินค้าและคลังเอกสารมายาวนาน และมีฐานลูกค้าที่ใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยอาคารคลังสินค้าทั้ง 3 อาคารมีอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 ทั้ง 3 อาคารอยู่ที่ร้อยละ 100.00 ซึ่งมาจากการให้เช่าแก่ลูกค้ารายย่อยเพียงรายเดียว ขณะที่อาคารคลังเอกสารมีอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 เท่ากับร้อยละ 66.65 67.22 และ 91.56 ตามลำดับ สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารทรัพย์สินและการรักษาฐานลูกค้าในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ ในช่วงที่กองทรัสต์ SSTRT แบ่งชำระราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่ SST กองทรัสต์ SSTRT สามารถนำราคาทรัพย์สินงวดที่ถึงกำหนดชำระไปหักกลบลบหนี้กับค่าเช่าที่ SST ค้างชำระได้ ซึ่งช่วยบรรเทาความเสี่ยงดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง

ในอีกด้านหนึ่ง เมื่อพิจารณางบการเงินเฉพาะกิจการของ SST พบว่า ถึงแม้ SST จะยังมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 12.63 ล้านบาท ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 และมีต้นทุนทางการเงินในงวดดังกล่าวอยู่ที่ 65.65 ล้านบาท รวมถึงมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อยู่ที่ 1,662.64 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี 2566 – 2568 SST มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานประมาณ 158.86 – 180.49 ล้านบาทต่อปี ในรอบระยะเวลา 6 เดือนแรกของปี 2569 SST มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน 91.37 ล้านบาท และมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาเดียวกันเท่ากับ 57.18 ล้านบาท นอกจากนี้ SST ยังมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 0.91 เท่า และภาระค่าเช่าของ SST จะลดลงในอนาคตจากการต่อสัญญาเช่า ซึ่งช่วยบรรเทาความกังวลสำหรับความเสี่ยงที่ SST จะไม่สามารถชำระค่าเช่าได้

2.3.2.3.4. ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการใช้บริการจัดเก็บเอกสารและเช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจปัจจุบันที่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ เช่น ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมัน ปัญหาเงินเฟ้อ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลก รวมถึงเศรษฐกิจของประเทศไทยอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจมีความไม่แน่นอน โดยภาวะดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจในหลายด้าน เช่น ต้นทุนการดำเนินงานที่สูงขึ้น การขาดแคลนวัตถุดิบ และรายได้ที่ลดลงจากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ชะลอตัว รวมไปถึงการปรับตัวทางธุรกิจเข้าสู่เทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งอาจนำไปสู่ความต้องการใช้บริการจัดเก็บเอกสารและเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่ลดลง และส่งผลให้จำนวนลูกค้าหรือผู้เช่าลดลง ทั้งนี้ ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT ในอนาคต โดยเฉพาะรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจาก SST ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักและนำทรัพย์สินไปดำเนินธุรกิจหรือให้เช่าต่อแก่ลูกค้า

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ SSTRT ได้ทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์กับ SST รวมเป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี โดยกำหนดระยะเวลาเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราวจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาในระยะยาวที่มีความแน่นอนในระดับหนึ่ง และช่วยบรรเทาความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่น ๆ

2.3.3. ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2.3.3.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2.3.3.1.1. การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันส่งผลให้กระบวนการดำเนินการและการเจรจาเงื่อนไขการเช่าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

เนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT ให้ SST เช่าทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน ส่งผลให้ทั้งสองฝ่ายมีประสบการณ์ในการดำเนินงานร่วมกันมาอย่างยาวนาน และมีความเข้าใจในลักษณะของทรัพย์สิน ตลอดจนกระบวนการดำเนินงานของแต่ละฝ่ายเป็นอย่างดี ซึ่งช่วยให้การประสานงาน การแลกเปลี่ยนข้อมูล และการจัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ลดความล่าช้าในกระบวนการดำเนินงาน และสนับสนุนให้การเข้าทำรายการเป็นไปอย่างราบรื่น นอกจากนี้ การที่ทั้งสองฝ่ายมีความคุ้นเคยกับรูปแบบและเงื่อนไขของการลงทุนในทรัพย์สินลักษณะเดียวกันจากการดำเนินธุรกรรมที่ผ่านมา ยังช่วยให้การกำหนดเงื่อนไขและการดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

2.3.3.1.2. การให้ SST ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเป็นผู้เช่าทรัพย์สิน ช่วยเสริมความต่อเนื่องและประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สิน

เนื่องจากทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในปัจจุบันได้ให้ SST เป็นผู้เช่าแต่เพียงผู้เดียว ดังนั้น การให้ SST เช่าทรัพย์สินที่ได้จากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะช่วยให้โครงสร้างการบริหารจัดการทรัพย์สินมีความต่อเนื่องกันและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน โดย SST สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมดภายในพื้นที่เดียวกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในด้านการจัดสรรพื้นที่ การวางแผนการใช้ทรัพยากร และการใช้ระบบสาธารณูปโภคร่วมกัน ซึ่งเอื้อต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานโดยรวม นอกจากนี้ การที่ SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์มาอย่างต่อเนื่อง และมีความคุ้นเคยกับลักษณะของทรัพย์สิน ระบบสาธารณูปโภค และการดำเนินงานภายในพื้นที่ดังกล่าว จะช่วยลดระยะเวลาในการปรับตัวและการถ่ายโอนการดำเนินงานเมื่อเทียบกับการเปลี่ยนผู้เช่ารายใหม่

ในทางกลับกัน หากกองทรัสต์นำทรัพย์สินดังกล่าวไปให้ผู้เช่ารายอื่น อาจทำให้การบริหารจัดการพื้นที่และระบบสาธารณูปโภคภายในบริเวณเดียวกันมีความซับซ้อนมากขึ้น เช่น การแบ่งพื้นที่ใช้สอย การจัดสรรที่จอดรถ การ

แยกระบบสาธารณูปโภค ซึ่งอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการบริหารจัดการโดยรวมลดลงเมื่อเทียบกับกรณีที่มีผู้เช่ารายเดียว

2.3.3.2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2.3.3.2.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีความกังวลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

การที่กองทรัสต์ SSTRT ให้ SST เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เนื่องจาก SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SSTRM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (ถือหุ้นประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด) และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้งยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ SSTRT (ถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 47.05 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด) อาจก่อให้เกิดข้อกังวลต่อความเป็นอิสระของ SSTRM ในการปฏิบัติหน้าที่ โดยเฉพาะในด้านการเจรจาต่อรองราคาค่าเช่าและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าว SSTRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT ได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าให้เกิดความเป็นธรรมกับทั้งสองฝ่าย โดยกำหนดค่าเช่าให้สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ที่สอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวได้ดำเนินการตามกระบวนการรายการที่เกี่ยวโยงกันที่กำหนดไว้ โดยได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณา) และได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

2.3.4. ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.3.4.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.3.4.1.1. ลดความกังวลของผู้ถือหน่วยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกช่วยลดความเสี่ยงจากการทำรายการที่เกี่ยวโยงกับบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน อีกทั้งยังช่วยลดข้อกังวลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) และสนับสนุนให้การปฏิบัติหน้าที่ของ SSTRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกระบวนการเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการกับผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอก เป็นไปอย่างมีความเป็นอิสระและโปร่งใสมากยิ่งขึ้น

2.3.4.2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.3.4.2.1. การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกอาจทำให้กระบวนการเจรจาและการจัดทำสัญญาใช้ระยะเวลานานขึ้น

การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งแต่ละฝ่ายมุ่งรักษาผลประโยชน์ของตนเป็นสำคัญ อาจทำให้กระบวนการเจรจาอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขทางการค้าใช้ระยะเวลานานกว่าการทำรายการกับคู่สัญญาที่เคยมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจร่วมกัน เนื่องจากทั้งสองฝ่ายอาจต้องใช้เวลาในการเจรจารายละเอียดของสัญญา การกำหนดสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา ตลอดจนการตกลงเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องให้เป็นที่ยอมรับร่วมกัน

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกอาจทำให้กองทรัสต์ SSTRT ต้องใช้เวลาและทรัพยากรเพิ่มเติมในการศึกษาข้อมูลของคู่สัญญา การประเมินความเหมาะสมของผู้เช่า และการจัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลให้กระบวนการเข้าทำรายการมีความซับซ้อนและใช้ระยะเวลาดำเนินการมากขึ้นเมื่อเทียบกับการเข้าทำรายการกับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดิมของกองทรัสต์

2.3.4.2.2. กองทรัสต์อาจมีความไม่แน่นอนในการประเมินความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าที่เป็นบุคคลภายนอก

เนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT ไม่เคยมีประสบการณ์ในการดำเนินงานร่วมกับบุคคลภายนอกมาก่อน อาจทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินหรือมีความเชื่อมั่นในความสามารถในการบริหารจัดการ ความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่าของบุคคลดังกล่าวได้อย่างเพียงพอ ดังนั้น หากผู้เช่ารายดังกล่าวไม่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรือประสบปัญหาด้านสภาพคล่องทางการเงิน อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

3. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

3.1. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม

3.1.1. ความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับ SST สำหรับทรัพย์สินจำนวน 2 โครงการจะครบกำหนดอายุสัญญาในวันที่ 31 มกราคม 2571 กองทรัสต์ SSTRT จึงมีแผนเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับ SST โดยมีระยะเวลาการเช่ารวม 9 ปี ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ทั้งนี้ ค่าเช่าตามสัญญาฉบับใหม่กำหนดโดยอ้างอิงจากความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในปัจจุบัน และอยู่ในรูปแบบอัตราค่าเช่าคงที่ที่สอดคล้องกับรูปแบบค่าเช่าการเช่าทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ขณะที่ค่าเช่าสำหรับงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์กำหนดโดยวิธีมูลค่าทดแทน (Replacement Value Method) ซึ่งอ้างอิงต้นทุนในการก่อสร้างหรือจัดหาระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ใหม่ เพื่อสะท้อนมูลค่าการลงทุนที่จำเป็นสำหรับการทดแทนหรือจัดหาทรัพย์สินดังกล่าว ภายใต้โครงสร้างดังกล่าว กองทรัสต์ SSTRT ไม่มีภาระในการบริหารจัดการคลังเอกสารและคลังสินค้า รวมทั้งไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินตลอดอายุสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี อัตราค่าเช่าตามสัญญาฉบับใหม่ได้ปรับลดลงจากสัญญาเดิมประมาณ 17.80 – 22.74 ล้านบาทต่อปี หรือลดลงร้อยละ 25.80 – 32.02 สำหรับทรัพย์สินในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ และประมาณ 0.70 – 3.62 ล้านบาทต่อปี หรือลดลงร้อยละ 1.36 – 7.02 สำหรับทรัพย์สินในโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) โดยค่าเช่าดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (หากมี) และค่าเช่าที่ต้องชำระแต่ละงวดให้คำนวณจากค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น นอกจากนี้ SST ตกลงวางเงินมัดจำในรูปของเงินสดต่อกองทรัสต์ SSTRT สำหรับสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ในจำนวนเท่ากับค่าเช่า 6 เดือน ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

ปีที่	ระยะเวลาในการเช่า	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์		ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ (บาท/ปี)
		อัตราค่าเช่า (บาท/ปี)	เงินมัดจำ (บาท/ปี)	อัตราค่าเช่า (บาท/ปี)	เงินมัดจำ (บาท/ปี)	
1	1 กุมภาพันธ์ 2571 – 31 มกราคม 2572	13,627,176	6,813,588	34,636,236	17,318,118	48,263,412
2	1 กุมภาพันธ์ 2572 – 31 มกราคม 2573	13,627,176	6,813,588	34,636,236	17,318,118	48,263,412
3	1 กุมภาพันธ์ 2573 – 31 มกราคม 2574	13,627,176	6,813,588	34,636,236	17,318,118	48,263,412
4	1 กุมภาพันธ์ 2574 – 31 มกราคม 2575	14,035,728	7,017,864	35,674,884	17,837,442	49,710,612
5	1 กุมภาพันธ์ 2575 – 31 มกราคม 2576	14,035,728	7,017,864	35,674,884	17,837,442	49,710,612
6	1 กุมภาพันธ์ 2576 – 31 มกราคม 2577	14,035,728	7,017,864	35,674,884	17,837,442	49,710,612
7	1 กุมภาพันธ์ 2577 – 31 มกราคม 2578	14,456,532	7,228,266	36,744,708	18,372,354	51,201,240
8	1 กุมภาพันธ์ 2578 – 31 มกราคม 2579	14,456,532	7,228,266	36,744,708	18,372,354	51,201,240
9	1 กุมภาพันธ์ 2579 – 31 มกราคม 2580	14,456,532	7,228,266	36,744,708	18,372,354	51,201,240

ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

ปีที่	ระยะเวลาในการเช่า	อัตราค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท/ปี)	อัตราค่าเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ (บาท/ปี)	ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ (บาท/ปี)
1	1 กุมภาพันธ์ 2571 – 31 มกราคม 2572	22,533,228	25,349,652	47,882,880
2	1 กุมภาพันธ์ 2572 – 31 มกราคม 2573	22,533,228	25,349,652	47,882,880
3	1 กุมภาพันธ์ 2573 – 31 มกราคม 2574	22,533,228	25,349,652	47,882,880
4	1 กุมภาพันธ์ 2574 – 31 มกราคม 2575	23,208,804	26,109,912	49,318,716
5	1 กุมภาพันธ์ 2575 – 31 มกราคม 2576	23,208,804	26,109,912	49,318,716
6	1 กุมภาพันธ์ 2576 – 31 มกราคม 2577	23,208,804	26,109,912	49,318,716
7	1 กุมภาพันธ์ 2577 – 31 มกราคม 2578	23,904,624	26,894,088	50,798,712
8	1 กุมภาพันธ์ 2578 – 31 มกราคม 2579	23,904,624	26,894,088	50,798,712
9	1 กุมภาพันธ์ 2579 – 31 มกราคม 2580	23,904,624	26,894,088	50,798,712

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินทั้ง 2 โครงการ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการกระแสเงินสดสุทธิที่ SST ได้รับจากการดำเนินงานภายหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับทั้ง 2 โครงการ พบว่า อัตราค่าเช่าดังกล่าวอยู่ในระดับที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ประมาณการไว้ และ SST จะมีความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้พิจารณาปัจจัยที่อาจส่งผลต่อความสามารถในการสร้างรายได้ของ SST ในอนาคต โดยอัตราค่าบริการรับฝากกล่องเอกสารที่ SST เรียกเก็บในปัจจุบันอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับอัตราค่าบริการของผู้ประกอบการรายอื่นในตลาด ขณะที่การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้ใช้บริการและแนวโน้มการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบดิจิทัลที่เพิ่มขึ้นในอนาคต อาจส่งผลให้ความต้องการใช้บริการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบกระดาษ รวมถึงความสามารถในการปรับเพิ่มอัตราค่าบริการในอนาคตมีข้อจำกัด นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาแนวโน้มและปัจจัยที่อาจส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของ SST ตามที่ SST คาดการณ์ไว้ รวมถึง ฐานะทางการเงินของ SST และประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญของ SST ในการดำเนินธุรกิจให้บริการรับฝากเอกสารประกอบแล้ว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST สำหรับทรัพย์สินทั้ง 2 โครงการมีความเหมาะสม

3.1.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม ซึ่งได้แก่ SST โดยมีระยะเวลาการเช่ารวม 9 ปี ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 โดยอ้างอิงจากร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ และร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในข้อ 1.1.7. ของรายงานฉบับนี้ จากการพิจารณาดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขของการให้เช่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากข้อกำหนดตามร่างสัญญามีลักษณะสมเหตุสมผลและสอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางการค้าทั่วไป รวมถึงเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาได้ตกลงกันภายใต้หลักการของความสุจริตและความเป็นธรรมทางการค้า ซึ่งไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์ SSTRT โดยตัวอย่างเงื่อนไขสำคัญ อาทิเช่น

- ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำกับกองทรัสต์ในรูปแบบเงินสดเท่ากับค่าเช่า 6 เดือนสำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ซึ่งกองทรัสต์มีสิทธิหักเอาเงินมัดจำดังกล่าวเพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ หนี้ ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอันเกิดจากเหตุเสียหายต่อกองทรัสต์ ที่เกิดจากความผิดของผู้

เช่าภายใต้สัญญาเช่า ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินมัดจำตามเหตุดังกล่าว ผู้เช่าต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดภายใน 10 (สิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์

- ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์
- ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยกองทรัสต์ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร ในกรณีที่กองทรัสต์มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ผู้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที
- ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ และโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) รวมถึงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ตามที่กองทรัสต์แจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญา เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง
- ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ กำหนดให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกันโดยกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน
- ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าหรือวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) ว่าคำรับรองใด ๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง
- ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุงตกแต่ง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี)

เงื่อนไขสำคัญข้างต้นกำหนดให้ SST ในฐานะผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ในขณะที่กองทรัสต์ SSTRT ยังคงมีสิทธิในการตรวจสอบและกำกับดูแลการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า และมีเงินมัดจำเป็นหลักประกันการชำระค่าเช่าและค่าเสียหาย ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าเงื่อนไขในสัญญาข้างต้นมีความเหมาะสม และจะช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในขณะเดียวกัน การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในรายการดังกล่าว **ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม ซึ่งได้แก่ SST โดยมีระยะเวลาการเช่ารวม 9 ปี ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 จากสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่าเงื่อนไขในการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม ซึ่งได้แก่ SST ในครั้งนี้มีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขปกติของธุรกรรมการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป โดยข้อกำหนดสำคัญในสัญญาหลายประการมีส่วนช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ อีกทั้งยังสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์**

3.2. การได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์

3.2.1. ความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ

กองทรัสต์ SSTRT มีความประสงค์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 4 โฉนด กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 - 34 และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ของคลังเอกสารหมายเลข 35 และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้งหมดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 123.90 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี ได้แก่ 1) วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ และ 2) วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละวิธี มีรายละเอียดดังนี้

3.2.1.1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“KNIGHT FRANK”) หรือ บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“NEXUS”) ซึ่งได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะเข้าลงทุน วันที่ 1 มกราคม 2570

โดย KNIGHT FRANK และ NEXUS ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวมีวัตถุประสงค์การประเมินเพื่อสาธารณะ และใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสม เนื่องจากได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตของทรัพย์สินที่ประเมิน คือ ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสาร และอาคารคลังสินค้าสำหรับให้เช่า ซึ่งสามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ โดยมีรายละเอียดสมมติฐานหลักในการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ดังนี้

สมมติฐาน	KNIGHT FRANK	NEXUS
ระยะเวลาในการจัดทำประมาณการ	14 ปี	15 ปี
สมมติฐานด้านรายได้		
● รายได้ค่าเช่าเหมาตามสัญญา	● ปีที่ 1 – 3 : 11.35 ล้านบาทต่อปี ● ปีที่ 4 – 6 : 11.69 ล้านบาทต่อปี ● ปีที่ 7 – 9 : 12.04 ล้านบาทต่อปี ● ปีที่ 10 : 12.40 ล้านบาทต่อปี ● ปีที่ 11 : 1.03 ล้านบาทต่อปี	● ปีที่ 1 – 3 : 11.35 ล้านบาทต่อปี ● ปีที่ 4 – 6 : 11.69 ล้านบาทต่อปี ● ปีที่ 7 – 9 : 12.04 ล้านบาทต่อปี ● ปีที่ 10 : 12.40 ล้านบาทต่อปี ● ปีที่ 11 : 1.03 ล้านบาทต่อปี
● รายได้ค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้า (ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า)	กำหนดให้ปีที่ 1 เท่ากับ 120 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ต่อปี ทุก ๆ 3 ปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป	กำหนดให้ปีที่ 1 เท่ากับ 120 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ทุก ๆ ปี

สมมติฐาน	KNIGHT FRANK	NEXUS
● อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า (ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า)	กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 90.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	● ปีที่ 11 – 12 เท่ากับร้อยละ 80.00 ● ปีที่ 13 เท่ากับร้อยละ 85.00 ● ปีที่ 14 – 15 เท่ากับร้อยละ 90.00
● รายได้จากการให้บริการจัดเก็บเอกสาร (ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า)	กำหนดให้ปีที่ 0 เท่ากับ 5.90 บาทต่อกล่องต่อเดือน และปีที่ 1 เท่ากับ 5.94 บาทต่อกล่องต่อเดือน หลังจากนั้นปรับเพิ่มร้อยละ 2.00 ต่อปี ทุก ๆ ปี	กำหนดให้ปีที่ 1 เท่ากับ 5.90 บาทต่อกล่องต่อเดือน และปรับเพิ่มร้อยละ 2.00 ต่อปี ทุก ๆ ปี
● อัตราการใช้พื้นที่คลังเอกสาร (ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า)	● ปีที่ 11 – 12 เท่ากับร้อยละ 80.00 ● ปีที่ 13 เท่ากับร้อยละ 85.00 ● ปีที่ 14 เท่ากับร้อยละ 90.00	● ปีที่ 11 – 12 เท่ากับร้อยละ 80.00 ● ปีที่ 13 เท่ากับร้อยละ 85.00 ● ปีที่ 14 – 15 เท่ากับร้อยละ 88.00
● รายได้อื่น ๆ (ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า)	กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2.00 ของรายได้จากค่าฝากกล่องเอกสาร	กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2.00 ของรายได้จากค่าบริการรับฝากกล่อง
สมมติฐานด้านค่าใช้จ่าย		
● เงินเดือนและสวัสดิการ	กำหนดให้เริ่มต้นเท่ากับ 3.50 ล้านบาท และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุก ๆ 3 ปี	กำหนดให้ปีที่ 1 และ 2 เท่ากับ 3.50 ล้านบาท และตั้งแต่ปีที่ 3เป็นต้นไป ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุก ๆ ปี
● ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร และคลังสินค้า	กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 15.00 ของรายได้ทั้งหมด	กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 12.00 ของรายได้ทั้งหมด
● ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2.00 ของรายได้ทั้งหมด	กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2.00 ของรายได้ทั้งหมด
● เงินกันสำรองค่าปรับปรุงและซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร และเครื่องจักรอุปกรณ์	กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 3.50 ของรายได้ทั้งหมด	กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 3.00 ของรายได้ทั้งหมด
● ค่าประกันภัย	ค่าประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 0.0532 ของต้นทุนทดแทนใหม่ ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างโดยไม่รวมฐานรากของอาคาร หรือประมาณร้อยละ 90.00 ของต้นทุนทดแทนใหม่ รวมกับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของอุปกรณ์การจัดเก็บเอกสาร และค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก เท่ากับร้อยละ 0.0532 ของรายได้รวม	ค่าประกันภัยอาคาร กำหนดให้ปีที่ 1 เท่ากับ 70,724 บาท และปรับเพิ่มร้อยละ 1.50 ต่อปี ทุก ๆ ปี
● ค่าใช้จ่ายในการขาย	ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายบัญชีการเงินร้อยละ 1.50 และค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 2.00 รวมเป็นร้อยละ 3.50 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน	กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 3.50 ของ Terminal Value ซึ่งประกอบด้วย ค่านายหน้าในการซื้อขายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงาน
● ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ณ ปีปัจจุบัน และหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุของแต่ละอาคารนั้น ๆ แล้วนำมาคำนวณภาษีตามฐานภาษีของราคา	คิดที่ร้อยละ 0.30 และ 0.40 (ตามขั้นบันไดที่ได้กำหนดไว้) ของราคาประเมินทางราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สมมติฐาน	KNIGHT FRANK	NEXUS
	ประเมินทุนทรัพย์รวมที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	
สมมติฐาน Terminal Value	กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 8.00 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในทรัพย์สินในตลาดโดยทั่วไป	อัตราส่วนระหว่างรายได้ที่ได้รับจากการลงทุนกับราคาซื้อขายทรัพย์สินของโรงงานและคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมจะได้อัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.20 – 8.07 ดังนั้นอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของนักลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่เป็นคลังสินค้าในสภาวะปัจจุบันจะอยู่ที่ร้อยละ 8.00
สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)	อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 14 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.64 (วันที่ประเมิน) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยงบวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สินซึ่งประกอบกิจการประเภทโกดัง - คลังสินค้าปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 5.00 ถึงร้อยละ 9.00 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 7.64 ถึงร้อยละ 11.64 โดย KNIGHT FRANK มีความเห็นว่าอัตราร้อยละ 9.75 มีความเหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน	ใช้วิธีอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง + ความเสี่ยงของกิจการนั้น (Risk Free + Risk Premium) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์ โดยวิธีนี้เป็นการพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง เช่น ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งในที่นี้กำหนดผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวอายุ 15 – 30 ปี ที่ร้อยละ 2.78 – 3.18 ในขณะที่ผลตอบแทนจากการลงทุนที่นักลงทุนต้องการเพิ่มในทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5.00 – 7.00 ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้เท่ากับร้อยละ 9.75

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย สามารถสรุปได้ดังนี้

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่ากองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าที่ SSTRT จะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าที่ SSTRT จะเข้าลงทุนสูง (ต่ำ) กว่าราคาประเมิน (ล้านบาท)	ร้อยละสูง (ต่ำ) กว่าราคาประเมิน
KNIGHT FRANK	125.20	123.90	(1.30)	(1.04)
NEXUS	124.20	123.90	(0.30)	(0.24)

ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ มีมูลค่าระหว่าง 124.20 – 125.20 ล้านบาท ซึ่งมูลค่าที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าลงทุนมีมูลค่ารวม 123.90 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินอยู่จำนวน 0.30 – 1.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.24 – 1.04

3.2.1.2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีนี้ตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์ SSTRT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในวันที่ 1 มกราคม 2570 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดระยะเวลาการจัดทำประมาณการทางการเงินเป็น 13 ปี และแบ่งช่วงการรับรู้รายได้ออกเป็น 2 ช่วง ดังนี้

(1) ช่วงที่ 1 คือ ช่วงเวลาปีที่ 1 – 11 ภายหลังการเข้าลงทุน ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST โดยกองทรัสต์จะรับรู้รายได้ค่าเช่าจาก SST ตามที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่ได้เป็นผู้บริหารทรัพย์สินโดยตรง และไม่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสตี เป็นต้น

(2) ช่วงที่ 2 คือ ช่วงเวลาปีที่ 11 – 13 ซึ่งเป็นช่วงภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST โดยเป็นช่วงที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่ากองทรัสต์ SSTRT จะเป็นผู้บริหารทรัพย์สินด้วยตนเองและใช้ทรัพย์สินดังกล่าวจัดหารายได้

ภายใต้สมมติฐานดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) จากกระแสเงินสดสุทธิ (Free Cash Flow : FCF) ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 2 นี้ และนำมาคิดลดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ซึ่งอ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าทรัพย์สินสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในปัจจัยที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน รวมถึงไม่เกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ภัยพิบัติทางธรรมชาติ

โดยสมมติฐานทางการเงินที่สำคัญมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) รายได้

รายการ	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
อาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 - 34	
รายได้ค่าเช่าช่วงที่ 1 (ปีที่ 1 – 11)	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการรายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มในครั้งที่ 2 นี้ โดยมีอัตราค่าเช่าตามสัญญา ดังนี้ ● ปีที่ 1 – 3 มีอัตราค่าเช่าตามสัญญารวมเท่ากับ 7.65 ล้านบาทต่อปี ● ปีที่ 4 – 6 มีอัตราค่าเช่าตามสัญญารวมเท่ากับ 7.88 ล้านบาทต่อปี ● ปีที่ 7 – 9 มีอัตราค่าเช่าตามสัญญารวมเท่ากับ 8.12 ล้านบาทต่อปี ● ปีที่ 10 มีอัตราค่าเช่าตามสัญญารวมเท่ากับ 8.36 ล้านบาทต่อปี ● ปีที่ 11 มีอัตราค่าเช่าตามสัญญารวมเท่ากับ 0.70 ล้านบาทต่อปี
รายได้ค่าเช่าช่วงที่ 2 (ปีที่ 11 เป็นต้นไป)	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานว่า ภายหลังครบกำหนดอายุสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST ทั้งสองฝ่ายจะไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว และกองทรัสต์ SSTRT จะนำทรัพย์สินไปจัดหาประโยชน์ด้วยตนเอง โดยเป็นผู้ปล่อยเช่าพื้นที่คลังสินค้าและบริหารจัดการทรัพย์สินเอง ทั้งนี้ เนื่องจากปัจจุบันอาคารคลังสินค้าทั้ง 3 อาคารมีผู้เช่าเพียงรายเดียว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้กำหนดสมมติฐานที่เกี่ยวข้องดังนี้ ● อัตราค่าเช่า : ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าทั้ง 3 อาคาร โดยกำหนดให้อัตราค่าเช่าในปีที่ 0 เท่ากับ 110 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

รายการ	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
	อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าระหว่าง SST กับผู้เช่ารายปัจจุบัน และกำหนดให้อัตราค่าเช่าในปีที่ 1 (ช่วงที่ 1) ตั้งแต่เดือนมีนาคมเป็นต้นไป เท่ากับ 125 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร ซึ่งแจ้งว่า SST อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้เช่ารายใหม่ที่อัตราค่าเช่าดังกล่าว หลังจากนั้นสมมติให้อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3.00 ทุก ๆ 3 ปี ซึ่งสอดคล้องกับรอบการครบกำหนดอายุสัญญาเช่า เพื่อสะท้อนการปรับอัตราค่าเช่าตามสภาวะตลาดและการแข่งขัน ทั้งนี้ อัตราการปรับเพิ่มดังกล่าวต่ำกว่าอัตราเงินเฟ้อของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ประมาณการไว้ที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี จึงเป็นสมมติฐานที่ยึดหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ส่งผลให้ในปีที่ 11 จะมีอัตราค่าเช่ากับ 137 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ● อัตราการเช่าพื้นที่ : เนื่องจากลักษณะการดำเนินธุรกิจของคลังสินค้าดังกล่าวเป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ทั้งหมดแก่ผู้เช่ารายเดียว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดสมมติฐานให้อัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 100.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ
อาคารคลังเอกสารหมายเลข 35	
รายได้ค่าเช่าช่วงที่ 1 (ปีที่ 1 – 11)	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าเช่าตามสัญญาเช่าเหมาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มในครั้งที่ 2 นี้ โดยมีอัตราค่าเช่าตามสัญญา ดังนี้ ● ปีที่ 1 – 3 มีอัตราค่าเช่าตามสัญญารวมเท่ากับ 3.70 ล้านบาทต่อปี ● ปีที่ 4 – 6 มีอัตราค่าเช่าตามสัญญารวมเท่ากับ 3.81 ล้านบาทต่อปี ● ปีที่ 7 – 9 มีอัตราค่าเช่าตามสัญญารวมเท่ากับ 3.92 ล้านบาทต่อปี ● ปีที่ 10 มีอัตราค่าเช่าตามสัญญารวมเท่ากับ 4.04 ล้านบาทต่อปี ● ปีที่ 11 มีอัตราค่าเช่าตามสัญญารวมเท่ากับ 0.34 ล้านบาทต่อปี
รายได้จากการให้บริการจัดเก็บเอกสารช่วงที่ 2 (ปีที่ 11 เป็นต้นไป)	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานว่า ภายหลังครบกำหนดอายุสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST ทั้งสองฝ่ายจะไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว และกองทรัสต์ SSTRT จะนำทรัพย์สินไปจัดหาประโยชน์ด้วยตนเอง โดยเป็นผู้ให้บริการรับฝากเอกสารและบริหารจัดการทรัพย์สินเอง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้กำหนดสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง ดังนี้ ● อัตราค่าบริการจัดเก็บเอกสาร : ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราค่าบริการจัดเก็บเอกสารในปีที่ 0 เท่ากับ 5.97 บาทต่อกล่องต่อเดือน โดยอ้างอิงจากข้อมูลเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี (ปี 2566 – 2568) ของคลังเอกสารทั้งหมดของ SST และสมมติให้อัตราค่าบริการดังกล่าวปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.00 ต่อปี ตั้งแต่ปี 1 (ช่วงที่ 1) เป็นต้นไป ตลอดระยะเวลาประมาณการ ทั้งนี้ อัตราการปรับเพิ่มดังกล่าวต่ำกว่าอัตราเงินเฟ้อของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ประมาณการไว้ที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี จึงเป็นสมมติฐานที่ยึดหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ส่งผลให้ในปีที่ 11 อัตราค่าบริการจัดเก็บเอกสารจะอยู่ที่ประมาณ 6.66 บาทต่อกล่องต่อเดือน ● อัตราการใช้พื้นที่จัดเก็บเอกสาร : คลังเอกสารมีความสามารถในการจัดเก็บเอกสารสูงสุด (Maximum Capacity) เท่ากับ 122,280 กล่อง โดยอ้างอิงข้อมูลจาก SST ทั้งนี้ อัตราการใช้พื้นที่ของอาคารคลังเอกสาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 2567 และ 2568 เท่ากับร้อยละ 66.65 67.22 และ 91.56 ตามลำดับ อย่างไรก็ดี ตั้งแต่ปีที่ 11 เป็นต้นไป ซึ่งเป็นช่วงภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสมมติให้กองทรัสต์เป็นผู้บริหารคลังเอกสารด้วยตนเอง ซึ่งอาจส่งผลให้ลูกค้าบางส่วนยกเลิกหรือไม่ต่ออายุสัญญา เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงสมมติให้อัตราการใช้พื้นที่ในปีที่ 11 – 12

รายการ	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
	เท่ากับร้อยละ 75.00 และปีที่ 13 เท่ากับร้อยละ 80.00 ซึ่งต่ำกว่าระดับการใช้พื้นที่ในปีล่าสุด เพื่อสะท้อนหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)
รายได้อื่น ๆ	เป็นรายได้ค่าบริการเพิ่มเติมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจรับฝากเอกสาร ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการไว้ที่ร้อยละ 10.62 ของรายได้จากการให้บริการจัดเก็บเอกสาร โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยข้อมูลย้อนหลัง 3 ปี (ปี 2566 – 2568)

	ปีที่ลงทุน													
	ช่วงที่ 1											ช่วงที่ 2		
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
อาคารคลังสินค้า														
รายได้ตามสัญญาเช่าเหมาคลังสินค้ากับ SST (ล้านบาท)		**7.65**	**7.65**	**7.65**	**7.88**	**7.88**	**7.88**	**8.12**	**8.12**	**8.12**	**8.36**	**0.70**		
ประมาณการอัตราค่าเช่าจากการให้เช่าคลังสินค้ากับลูกค้า (บาท/ตร.ม./เดือน)	110	123	125	125	129	129	129	133	133	133	137	**137**	**137**	**141**
รายได้จากการให้เช่าเหมาคลังสินค้ากับลูกค้า (ล้านบาท)												**7.99**	**8.71**	**8.97**
อาคารคลังเอกสาร														
รายได้ตามสัญญาเช่าเหมาคลังเอกสารกับ SST (ล้านบาท)		**3.70**	**3.70**	**3.70**	**3.81**	**3.81**	**3.81**	**3.92**	**3.92**	**3.92**	**4.04**	**0.34**		
ความสามารถในการเก็บเอกสารได้สูงสุด (กล่อง)												122,280	122,280	122,280
อัตราการฝากกล่อง												75.00%	75.00%	80.00%
จำนวนกล่องที่ใช้บริการ (กล่อง)												91,710	91,710	97,824
อัตราค่าบริการจัดเก็บเอกสาร (บาท/กล่อง/เดือน)	5.97	6.03	6.09	6.15	6.21	6.27	6.34	6.40	6.46	6.53	6.59	**6.66**	**6.73**	**6.79**
รายได้จากการให้บริการจัดเก็บเอกสาร (ล้านบาท)												**6.72**	**7.40**	**7.98**
รายได้อื่น ๆ												**0.71**	**0.79**	**0.85**
รวมรายได้		**11.35**	**11.35**	**11.35**	**11.69**	**11.69**	**11.69**	**12.04**	**12.04**	**12.04**	**12.40**	**16.45**	**16.90**	**17.80**

(2) ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

รายการ	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
อาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 - 34	
ต้นทุนในการให้บริการ	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ ช่วงที่ 1 ซึ่งเป็นช่วงที่กองทรัสต์ SSTRT ให้ SST เช่าเหมาทรัพย์สิน กองทรัสต์ไม่มีต้นทุนในการให้บริการ เนื่องจาก SST เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมด อย่างไรก็ดี ในช่วงที่ 2

รายการ	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
	ซึ่งเป็นช่วงภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเหมากับ SST ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสมมติให้กองทรัสต์ SSTRT เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินด้วยตนเอง จึงกำหนดให้กองทรัสต์มีต้นทุนในการให้บริการ โดยมีสมมติฐานที่สำคัญ ดังนี้ ● ค่าสาธารณูปโภค : ประกอบด้วยค่าส่วนกลาง และค่าประปา โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในปีที่ 0 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 จากปีฐาน และสมมติให้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 1 เป็นต้นไปตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงอัตราเงินเฟ้อที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประมาณการไว้
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ ช่วงที่ 1 ซึ่งเป็นช่วงที่กองทรัสต์ SSTRT ให้ SST เช่าเหมาทรัพย์สิน กองทรัสต์ไม่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเนื่องจาก SST เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมด อย่างไรก็ดี ในช่วงที่ 2 ซึ่งเป็นช่วงภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเหมากับ SST ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสมมติให้กองทรัสต์ SSTRT เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินด้วยตนเอง จึงกำหนดให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเกิดขึ้น โดยมีสมมติฐานที่สำคัญ ดังนี้ ● ค่าประกันภัยทรัพย์สิน : ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในปีที่ 0 เท่ากับค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับระยะเวลาประกันภัยปี 2569 และสมมติให้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 1 เป็นต้นไปตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงอัตราเงินเฟ้อที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประมาณการไว้ ● ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ตามอัตราภาษีแบบขั้นบันไดตามที่กฎหมายกำหนด โดยอ้างอิงจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินของหน่วยงานราชการ ● ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน : ที่ปรึกษาทางเงินกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2.88 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินใกล้เคียงกัน
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	● ค่าธรรมเนียมการบริหารกองทรัสต์ : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยอ้างอิงจากสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 0.40 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยข้อมูลย้อนหลัง 3 ปี (ปี 2566 – 2568) ● ค่าธรรมเนียมทรัสตี : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยอ้างอิงจากสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยข้อมูลย้อนหลัง 3 ปี (ปี 2566 – 2568) ● ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน : กำหนดให้เท่ากับค่าใช้จ่ายของปี 2568 ตลอดระยะเวลาประมาณการ ● ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ : ได้แก่ค่าผู้สอบบัญชี กำหนดให้เท่ากับค่าใช้จ่ายของปี 2568 ตลอดระยะเวลาประมาณการ ● ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น ๆ : กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 0.06 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยข้อมูลย้อนหลัง 2 ปี (ปี 2567 – 2568)
อาคารคลังเอกสารหมายเลข 35	
ต้นทุนการให้บริการ	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ ช่วงที่ 1 ซึ่งเป็นช่วงที่กองทรัสต์ SSTRT ให้ SST เช่าเหมาทรัพย์สิน กองทรัสต์ไม่มีต้นทุนในการให้บริการ เนื่องจาก SST เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมด อย่างไรก็ดี ในช่วงที่ 2 ซึ่งเป็นช่วงภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเหมากับ SST ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสมมติให้กองทรัสต์ SSTRT เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินด้วยตนเอง จึงกำหนดให้กองทรัสต์มีต้นทุนในการให้บริการ โดยมีสมมติฐานที่สำคัญ ดังนี้

รายการ	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
	• ค่าใช้จ่ายพนักงานคลังเอกสาร : ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในปีที่ 0 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 จากปีฐาน และสมมติให้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 1 เป็นต้นไปตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงแนวทางการบริหารค่าใช้จ่ายของผู้บริหาร • ค่าสาธารณูปโภค : ประกอบด้วยค่าส่วนกลาง ค่าประปา ค่าไฟฟ้า และค่าโทรศัพท์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในปีที่ 0 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 จากปีฐาน และสมมติให้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 1 เป็นต้นไปตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงอัตราเงินเฟ้อที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประมาณการไว้ • ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน : ประกอบด้วยค่าวัสดุสิ้นเปลือง ค่าจ้างบุคคลภายนอก ค่าเชื้อเพลิง ค่าใช้จ่ายเดินทาง เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการในอัตราร้อยละ 7.16 ของรายได้รวมจากการให้บริการจัดเก็บเอกสาร ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยข้อมูลย้อนหลัง 2 ปี (ปี 2567 – 2568) • ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ : ประกอบด้วยค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับรถยนต์ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการในอัตราร้อยละ 1.35 ของรายได้รวมจากการให้บริการจัดเก็บเอกสาร ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยข้อมูลย้อนหลัง 2 ปี (ปี 2567 – 2568)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ ช่วงที่ 1 ซึ่งเป็นช่วงที่กองทรัสต์ SSTRT ให้ SST เช่าเหมาทรัพย์สิน กองทรัสต์ไม่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเนื่องจาก SST เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมด อย่างไรก็ดี ในช่วงที่ 2 ซึ่งเป็นช่วงภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเหมากับ SST ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสมมติให้กองทรัสต์ SSTRT เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินด้วยตนเอง จึงกำหนดให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเกิดขึ้น โดยมีสมมติฐานที่สำคัญ ดังนี้ • ค่าใช้จ่ายพนักงาน : ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในปีที่ 0 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 จากปีฐาน และสมมติให้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 1 เป็นต้นไปตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงแนวทางการบริหารค่าใช้จ่ายของผู้บริหาร • ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน : ประกอบด้วยค่าวัสดุสิ้นเปลือง ค่าจ้างบุคคลภายนอก ค่าเชื้อเพลิง ค่าใช้จ่ายเดินทาง เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการในอัตราร้อยละ 1.24 ของรายได้รวมจากการให้บริการจัดเก็บเอกสาร ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยข้อมูลย้อนหลัง 2 ปี (ปี 2567 – 2568) • ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ : ประกอบด้วยค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับรถยนต์ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการในอัตราร้อยละ 1.51 ของรายได้รวมจากการให้บริการจัดเก็บเอกสาร ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยข้อมูลย้อนหลัง 2 ปี (ปี 2567 – 2568) • ค่าประกันภัยทรัพย์สิน : ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในปีที่ 0 เท่ากับค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับระยะเวลาประกันภัยปี 2569 และสมมติให้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 1 เป็นต้นไปตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงอัตราเงินเฟ้อที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประมาณการไว้ • ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ตามอัตราภาษีแบบขั้นบันไดตามที่กฎหมายกำหนด โดยอ้างอิงจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินของหน่วยงานราชการ • ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน : ที่ปรึกษาทางเงินกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2.88 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินใกล้เคียงกัน

รายการ	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	• ค่าธรรมเนียมการบริหารกองทรัสต์ : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยอ้างอิงจากสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 0.40 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยข้อมูลย้อนหลัง 3 ปี (ปี 2566 – 2568) • ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยอ้างอิงจากสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยข้อมูลย้อนหลัง 3 ปี (ปี 2566 – 2568) • ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน : กำหนดให้เท่ากับค่าใช้จ่ายของปี 2568 ตลอดระยะเวลาประมาณการ • ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ : ได้แก่ค่าผู้สอบบัญชี กำหนดให้เท่ากับค่าใช้จ่ายของปี 2568 ตลอดระยะเวลาประมาณการ • ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น ๆ : กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 0.06 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยข้อมูลย้อนหลัง 2 ปี (ปี 2567 – 2568)

(หน่วย: ล้านบาท)	ปีที่ลงทุน													
	ช่วงที่ 1											ช่วงที่ 2		
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
อาคารคลังสินค้า														
ต้นทุนการให้บริการ												0.19	0.21	0.22
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร												0.37	0.40	0.41
อาคารคลังเอกสาร														
ต้นทุนการให้บริการ												3.27	3.66	3.80
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร												1.42	1.59	1.66
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์		1.38	1.38	1.38	1.38	1.38	1.37	1.37	1.36	1.36	1.35	1.34	1.34	1.34
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย		**1.38**	**1.38**	**1.38**	**1.38**	**1.38**	**1.37**	**1.37**	**1.36**	**1.36**	**1.35**	**6.59**	**7.20**	**7.42**

(3) ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้กองทรัสต์กันเงินสำรองเพื่อรองรับการเปลี่ยนทดแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต ในอัตราร้อยละ 3.50 ของประมาณการรายได้รวมตลอดระยะเวลาประมาณการ

(4) ค่าใช้จ่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินออกจากกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในอัตราร้อยละ 3.50 ของ Terminal Value เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุน ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมในการซื้อขายทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(5) อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสมมติฐานให้กระแสเงินสดไม่มีการเติบโตภายหลังช่วงระยะเวลาประมาณการ โดยยึดหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

(6) อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของทรัพย์สิน ซึ่งคำนวณได้เท่ากับร้อยละ 7.77

โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

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

K_d = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 4.35

K_e = อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 7.93

T = เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล จึงไม่มีการนำอัตราภาษีดังกล่าวมาพิจารณาในการประมาณการ

D = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

ต้นทุนของทุน (K_e) คำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

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

Risk Free Rate (R_f) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 50 ปี ตามหลัก Going Concern Basis ณ วันที่ 22 กรกฎาคม 2569 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 3.27 (ที่มา: ThaiBMA)

Beta (β) = อ้างอิงจากค่า Beta เฉลี่ยของหลักทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการลงทุนในธุรกิจคลังสินค้า ได้แก่ AIMIRT, FTREIT, WHART และ WHAIR จากนั้นปรับค่า Beta ให้สอดคล้องกับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ SSTRT และปรับด้วยวิธี Blume (Adjusted Beta) เพื่อเพิ่มความเหมาะสมและเสถียรภาพของค่า Beta ที่ใช้ในการประมาณการ โดยได้ค่า Beta เท่ากับ 0.59 (ที่มา: Bloomberg)

Market Return (R_m) = อ้างอิงจากผลตอบแทนเฉลี่ยของดัชนีผลตอบแทนรวม (Total Return Index: TRI) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งสะท้อนผลตอบแทนรวมจากการลงทุนในหลักทรัพย์ ทั้งกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ สิทธิในการจองซื้อหุ้น และเงินปันผล โดยมีค่าฐานดัชนี 1,000 จุด ณ วันที่ 2 มกราคม 2545 ทั้งนี้ วันที่ 22 กรกฎาคม 2569 ผลตอบแทนเฉลี่ยของดัชนี TRI เท่ากับร้อยละ 11.10 (ที่มา: SET)

ประมาณการกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

(หน่วย: ล้านบาท)	ช่วงที่ 1										ช่วงที่ 2		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
รายได้จากคลังสินค้า	7.65	7.65	7.65	7.88	7.88	7.88	8.12	8.12	8.12	8.36	8.68	8.71	8.97
รายได้จากคลังเอกสาร	3.70	3.70	3.70	3.81	3.81	3.81	3.92	3.92	3.92	4.04	7.77	8.19	8.82
ต้นทุนการให้บริการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.47)	(3.87)	(4.02)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.79)	(1.99)	(2.06)
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	(1.38)	(1.38)	(1.38)	(1.38)	(1.38)	(1.37)	(1.37)	(1.36)	(1.36)	(1.35)	(1.34)	(1.34)	(1.34)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	9.97	9.97	9.97	10.31	10.31	10.32	10.67	10.68	10.68	11.05	9.86	9.70	10.37
สำรองค่าใช้จ่ายลงทุน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.58)	(0.59)	(0.62)
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	9.97	9.97	9.97	10.31	10.31	10.32	10.67	10.68	10.68	11.05	9.29	9.11	9.75
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)													121.13
รวมกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	9.97	9.97	9.97	10.31	10.31	10.32	10.67	10.68	10.68	11.05	9.29	9.11	130.88
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ													**127.28**

ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีมูลค่าเท่ากับ 127.28 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าการเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 123.90 ล้านบาท จะพบว่า มูลค่าการเข้าลงทุนต่ำกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจำนวน 3.38 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 2.66

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของกระแสเงินสดสุทธิ (Sensitivity Analysis) สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเพื่อสะท้อนถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

Discount Rate	+0.25%	0.00%	-0.25%
มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	123.89	127.28	130.87

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของกระแสเงินสดสุทธิ (Sensitivity Analysis) พบว่า ช่วงมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ระหว่าง 123.89 – 130.87 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าการเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 123.90 ล้านบาท พบว่า มูลค่าการเข้าลงทุนดังกล่าวมีส่วนต่างจากมูลค่าประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอยู่ระหว่าง (0.01) – 6.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (0.01) – 5.33 ของมูลค่าประเมิน

สรุปความเหมาะสมของราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) จากกระแสเงินสดสุทธิ (Free Cash Flow: FCF) อันเป็นวิธีที่สะท้อนผลการดำเนินงานในอดีตและศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ ผลการประเมินมูลค่าของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันกับผลการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย แม้ว่าจะมีความแตกต่างของสมมติฐานบางประการตามดุลยพินิจของผู้ประเมินแต่ละราย **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่ามูลค่าในการเข้าทำรายการมีความเหมาะสม โดย**

พิจารณาจากมูลค่าการเข้าทำรายการจำนวน 123.90 ล้านบาท มีส่วนต่างจากช่วงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ ซึ่งอยู่ระหว่าง 123.89 – 130.87 ล้านบาท ประมาณ (0.01) – 6.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (0.01) – 5.33 ของมูลค่าประเมิน และเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ พบว่า มูลค่าการเข้าลงทุนดังกล่าวต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ได้แก่ KNIGHT FRANK และ NEXUS ซึ่งอยู่ที่ 124.20 ล้านบาท คิดเป็นส่วนต่างประมาณ 0.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.24 ของราคาประเมิน

3.2.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ร่างสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในข้อ 1.2.7. ของรายงานฉบับนี้ จากการพิจารณาดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากข้อกำหนดตามร่างสัญญามีลักษณะสมเหตุสมผลและสอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางการค้าทั่วไป อีกทั้ง เงื่อนไขดังกล่าวยังสนับสนุนให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการลงทุนได้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ กล่าวคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมถึงเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาได้ตกลงกันภายใต้หลักการของความสุจริตและความเป็นธรรมทางการค้า ซึ่งไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์ SSTRT โดยตัวอย่างเงื่อนไขสำคัญอาทิเช่น

- ผู้จะซื้อมีสิทธิชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญางวดใด ๆ ก่อนวันครบกำหนดชำระของงวดนั้น ๆ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่มีค่าธรรมเนียม เงินที่ชำระก่อนกำหนดจะนำไปชำระราคาทรัพย์สินงวดที่มีวันครบกำหนดเป็นลำดับสุดท้ายก่อน แล้วจึงนำไปชำระงวดก่อนหน้าย้อนกลับมาตามลำดับ (Inverse Order of Maturity) โดยราคาทรัพย์สินงวดที่ชำระก่อนกำหนด ไม่ว่าทั้งงวดหรือบางส่วนของงวด ให้คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ชำระ ด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 6 (หก) ต่อปี ตามจำนวนวันนับแต่วันที่ชำระจนถึงวันครบกำหนดชำระเดิมของงวดนั้น
- ผู้จะซื้อสามารถนำราคาทรัพย์สินตามสัญญางวดใดงวดหนึ่งซึ่งถึงกำหนดชำระแล้ว มาหักกลบลบหนี้กับค่าเช่า ค่าเสียหาย ค่าสินไหมทดแทน ค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย และ/หรือ หนี้เงินอื่นใด ที่ผู้จะขายมีหน้าที่ชำระ ซึ่งถึงกำหนดชำระแล้ว ได้แก่ 1) สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) และ/หรือ 2) สัญญาเช่าทรัพย์สินปัจจุบัน (ได้แก่ สัญญาเช่าทรัพย์สินของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) และโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)) ฉบับใดฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับ แต่ผู้จะขายยังมิได้ชำระแก่ผู้จะซื้อ โดยผู้จะซื้อจะแสดงเจตนาเป็นหนังสือไปยังผู้จะขายในวันครบกำหนดชำระราคาทรัพย์สินแต่ละงวดนั้น ๆ โดยระบุยอดหนี้ที่ถึงกำหนดชำระแล้วซึ่งนำมาหักกลบในหนังสือดังกล่าว
- คู่สัญญาตกลงว่าผู้จะซื้อมีหน้าที่ในการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายและชำระราคาทรัพย์สินตามสัญญา ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ต่อเมื่อกองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้เพียงพอสำหรับการซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขาย และเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ ตัวอย่างเงื่อนไขบังคับก่อน เช่น 1) ทรัพย์สินที่จะซื้อขายไม่ได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ ไม่มีการชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่อง และ/หรือ การรอนสิทธิใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ผู้จะซื้อไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเพื่อประกอบธุรกิจโดยการนำทรัพย์สินที่จะซื้อขายออกหาประโยชน์ได้ตามปกติและตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 2) ไม่มีเหตุการณ์

ใด ๆ ที่มี หรือจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือกิจการของผู้จะขาย หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายของผู้จะขาย 3) ผู้จะขายได้รับมติคณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ และการดำเนินการต่าง ๆ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา 4) คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) แล้ว โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน และสัญญาดังกล่าวมีผลผูกพันทางกฎหมายและใช้บังคับได้กับคู่สัญญาทุกประการ 5) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสร็จสิ้น โดยไม่มีบันทึกถ้อยคำหรือข้อจำกัดใด ๆ ในลักษณะที่ทำให้เข้าใจได้ว่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายอยู่ระหว่างการมีข้อพิพาท หรือเอกสารสิทธิที่เกี่ยวกับที่ดินที่จะซื้อที่เป็นทรัพย์สินที่จะซื้อขายอาจถูกเพิกถอนหรือข้อความใดที่สามารถตีความได้ว่ากองทรัสต์อาจถูกเพิกถอนสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครอง เป็นต้น

- ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงส่งมอบและผู้จะซื้อตกลงรับมอบการครอบครองและการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมด ในสภาพดี ไม่ชำรุด ไม่บกพร่อง ไม่เสียหาย อย่างมีนัยสำคัญ โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาระจำนอง ภาระจำยอม สิทธิยึดหน่วงบังคับแห่งทรัพยสิทธิ และ/หรือ ข้อพิพาทใด ๆ และทรัพย์สินที่จะซื้อขายสามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้จะซื้อสามารถนำออกให้เช่าโดยถูกต้องตามกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ทันที

- ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินที่เป็นทางเข้าออกตามโฉนดที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย และ/หรือ ที่ดินแปลงอื่นใดที่ได้รับการแบ่งแยกจากที่ดินดังกล่าว เป็นภารยทรัพย์ในด้านทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อขาย โดยไม่มีเงื่อนเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ในการใช้ที่ดินทางเข้าออก เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ ผู้จะขายตกลงจัดให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งาน ผู้จะซื้อและบริวารมีสิทธิใช้ทางสัญจรดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้น เว้นแต่ในกรณีบำรุงรักษาชั่วคราว ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทางสัญจร รวมถึงที่ดินทางเข้าออก ให้คู่สัญญารับผิดชอบร่วมกันตามสัดส่วนพื้นที่การใช้งาน เว้นแต่ความเสียหายเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ฝ่ายนั้นต้องรับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว

- ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายหรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายแต่เพียงฝ่ายเดียว เช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปการและค่าบริการต่าง ๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้นก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใด ๆ และ/หรือค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) แม้จะมีการเรียกเก็บหรือถึงกำหนดชำระภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์

- นับจากวันที่ทำสัญญาจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงจะไม่ 1) ก่อภาระผูกพันหรือให้สิทธิใด ๆ บนทรัพย์สินที่จะซื้อขายแก่บุคคลอื่น (เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าพื้นที่ตามที่ได้เปิดเผยในสัญญาจะซื้อจะขาย และสัญญาบริการและเก็บรักษาเอกสาร) 2) กระทำการใด ๆ อันก่อให้เกิดผลกระทบ

ในทางลบต่อกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือทำให้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวเป็นโมฆะ 3) จำหน่ายทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่บุคคลอื่น หรือกระทำการใด ๆ ที่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย นอกจากนี้ ผู้จะขายตกลงดำเนินการและประสานงานใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จะซื้อมีระบบสาธารณูปโภคใด ๆ สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

เมื่อพิจารณาเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ กองทรัสต์ในฐานะผู้จะซื้อได้รับความคุ้มครองผ่านเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งกำหนดให้กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินในสภาพดี และพร้อมใช้งาน โดยปราศจากข้อบกพร่อง การชำรุด การรอนสิทธิใด ๆ และ/หรือ ภาระผูกพันใด ๆ นอกจากนี้ การลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ระหว่างกองทรัสต์และ SST เป็นเงื่อนไขบังคับก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งช่วยให้กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าตั้งแต่วันที่เข้าลงทุน ในขณะที่ SST ในฐานะผู้จะขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และตกลงดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินซึ่งเป็นทางเข้าออกให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อขาย โดยไม่มีเงื่อนเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ อีกทั้งกองทรัสต์ยังมีความยืดหยุ่นในการบริหารภาระการชำระราคาผ่านสิทธิในการชำระก่อนกำหนดและการหักกลบลบหนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า เงื่อนไขในสัญญาข้างต้นมีความเหมาะสม และช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะชำระราคาทรัพย์สินเป็น 2 ส่วน ได้แก่ (1) ชำระ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นจำนวนเงิน 55.00 ล้านบาท และ (2) ทยอยชำระให้แก่ SST ภายในระยะเวลา 3 ปี เป็นจำนวนเงินรวม 68.90 ล้านบาท แบ่งเป็น 6 งวด (ภายในวันที่ 31 มกราคม และ 31 กรกฎาคม ของปี 2570 ถึง 2572) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณากระแสเงินสดที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 รวมถึงกระแสเงินสดจากทรัพย์สินเดิมภายหลังการต่ออายุสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์เปรียบเทียบกับภาระการชำระราคาทรัพย์สินในแต่ละปี พบว่า ภายใต้ประมาณการและสมมติฐานที่ใช้ กระแสเงินสดดังกล่าวมีแนวโน้มเพียงพอที่จะรองรับภาระการชำระราคาทรัพย์สินตามกำหนด อีกทั้ง เมื่อราคาทรัพย์สินตามสัญญางวดใดถึงกำหนดชำระ กองทรัสต์ SSTRT อาจนำราคาทรัพย์สินงวดดังกล่าวไปหักกลบลบหนี้กับค่าเช่าหรือหนี้เงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระแล้ว ซึ่ง SST มีหน้าที่ชำระแก่กองทรัสต์ SSTRT ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ฉบับใดฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับ ซึ่งจะช่วยแบ่งเบาภาระการชำระราคาทรัพย์สินในแต่ละงวดลงได้

ในขณะเดียวกัน การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในรายการดังกล่าว **ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จากสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่าเงื่อนไขการเข้าลงทุนมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขปกติของธุรกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยข้อกำหนดสำคัญในสัญญาหลายประการมีส่วนช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ อีกทั้งยังสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์**

3.3. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

3.3.1. ความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการ

ตามเงื่อนไขของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กำหนดให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินดังกล่าวให้ SST เช่า รวมเป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี โดยกำหนดระยะเวลาเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี รวมทั้งต่ออายุสัญญาอีก 1 คราวจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ โดยกองทรัสต์ SSTRT จะรับรู้รายได้ค่าเช่าจาก SST ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ทั้งนี้ ค่าเช่าตามสัญญาดังกล่าวพิจารณาจากความสอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ที่สอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ ภายใต้โครงสร้างดังกล่าว กองทรัสต์ไม่มีภาระในการบริหารจัดการคลังเอกสารและคลังสินค้า รวมทั้งไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินตลอดอายุสัญญาเช่า โดยอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับมีรายละเอียดดังนี้

ปีที่	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์		ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ (บาท/ปี)
	อัตราค่าเช่า (บาท/ปี)	เงินมัดจำ (บาท/ปี)	อัตราค่าเช่า (บาท/ปี)	เงินมัดจำ (บาท/ปี)	
(ก) ระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี					
1	10,173,600	5,086,800	1,176,000	588,000	11,349,600
2	10,173,600	5,086,800	1,176,000	588,000	11,349,600
3	10,173,600	5,086,800	1,176,000	588,000	11,349,600
(ข) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตาม (ก) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี					
4	10,478,808	5,239,404	1,211,280	605,640	11,690,088
5	10,478,808	5,239,404	1,211,280	605,640	11,690,088
6	10,478,808	5,239,404	1,211,280	605,640	11,690,088
(ค) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตาม (ข) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี					
7	10,793,352	5,396,676	1,247,616	623,808	12,040,968
8	10,793,352	5,396,676	1,247,616	623,808	12,040,968
9	10,793,352	5,396,676	1,247,616	623,808	12,040,968
(ง) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลา 3 ปีตาม (ค) จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580					
10	11,117,208	5,558,604	1,284,996	642,498	12,402,204
11 (ถึง 31 ม.ค. 2580)	11,117,208	5,558,604	1,284,996	642,498	12,402,204

ค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีมูลค่ารวมตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าประมาณ 118.68 ล้านบาท โดยค่าเช่าดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (หากมี) และค่าเช่าที่ต้องชำระแต่ละงวดให้คำนวณจากค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น นอกจากนี้ SST ตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสดต่อกองทรัสต์ SSTRT ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ในจำนวนเท่ากับค่าเช่า 6 เดือน ทั้งนี้ คู่สัญญาอาจเจรจาและตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลา กำหนดวันชำระ และ/หรือ วิธีการชำระค่าเช่าได้ตามความเหมาะสม โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องไม่กระทบต่ออัตราค่าเช่าและจำนวนค่าเช่ารวมที่ SST ในฐานะผู้เช่าต้องชำระตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาอัตราค่าเช่าสำหรับการให้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 พบว่า อัตราค่าเช่าดังกล่าวจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนที่เหมาะสมสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อีกทั้ง เมื่อเปรียบเทียบกับประมาณการกระแสเงินสดสุทธิที่ SST ได้รับจากการดำเนินงานภายหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน พบว่า อัตราค่าเช่าดังกล่าวอยู่ในระดับที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ประมาณการไว้ และ SST จะมีความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ

สรุปความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าคลังสินค้าด้วยวิธีเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าในตลาด

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	อัตราค่าเช่าคลังสินค้าที่ SSTRT ให้เช่าแก่ SST (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราค่าเช่าตลาดของคลังสินค้าจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย (บาท/ตร.ม./เดือน)
อาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 - 34	120	120

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้อ้างอิงอัตราค่าเช่าตลาดของคลังสินค้าที่มีลักษณะใกล้เคียงกันจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ซึ่งเท่ากับ 120 บาท/ตร.ม./เดือน เท่ากับอัตราค่าเช่าคลังสินค้าที่กองทรัสต์ SSTRT ให้เช่าแก่ SST ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าของคลังสินค้าที่กองทรัสต์ SSTRT ให้เช่าแก่ SST เป็นไปตามอัตราตลาดและมีความเหมาะสม

3.3.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนแก่ SST รวมเป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี โดยกำหนดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเริ่มต้นดังกล่าว อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราวจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ โดยอ้างอิงจากร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในข้อ 1.3.6. ของรายงานฉบับนี้ จากการพิจารณาดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขของการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากข้อกำหนดตามร่างสัญญามีลักษณะสมเหตุสมผลและสอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางการค้าทั่วไป รวมถึงเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาได้ตกลงกันภายใต้หลักการของความสุจริตและความเป็นธรรมทางการค้า ซึ่งไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์ SSTRT โดยตัวอย่างเงื่อนไขสำคัญ อาทิเช่น

- ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำกับกองทรัสต์ในรูปแบบเงินสดเท่ากับค่าเช่า 6 เดือน ซึ่งกองทรัสต์มีสิทธิหักเอาเงินมัดจำดังกล่าวเพื่อชำระค่าเช่าค้างชำระ หนี้ ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอันเกิดจากเหตุเสียหายต่อกองทรัสต์ ที่เกิดจากความผิดของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิหักเงินมัดจำตามเหตุดังกล่าว ผู้เช่าต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่กำหนดภายใน 10 (สิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์
- ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์
- ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยกองทรัสต์ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร ในกรณีที่กองทรัสต์มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ผู้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์เข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที

- ภายในระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) รวมถึงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ตามที่กองทรัสต์แจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญา เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง
- ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี) คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) ประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยให้มีความเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ กำหนดให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่า เป็นผู้เอาประกันโดยกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ในประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินและประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน
- ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าหรือวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (แล้วแต่กรณี) ว่าคำรับรองใด ๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง
- ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุงตกแต่ง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป (หากมี)

เงื่อนไขสำคัญข้างต้นกำหนดให้ SST ในฐานะผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ในขณะที่กองทรัสต์ SSTRT ยังคงมีสิทธิในการตรวจสอบและกำกับดูแลการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า และมีเงินมัดจำเป็นหลักประกันการชำระค่าเช่าและค่าเสียหาย ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าเงื่อนไขในสัญญาข้างต้นมีความเหมาะสม และจะช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในขณะเดียวกัน การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในรายการดังกล่าว **ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้แก่ SST รวมเป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี โดยกำหนดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเริ่มต้นดังกล่าว อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราวจนถึงวันที่ 31 มกราคม**

2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ จากสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่าเงื่อนไขในการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขปกติของธุรกรรมการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป โดยข้อกำหนดสำคัญในสัญญาหลายประการมีส่วนช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ อีกทั้งยังสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการแต่ละรายการโดยสรุป ดังนี้

4.1. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม ซึ่งได้แก่ SST มีความเหมาะสม เนื่องจาก

(1) SST เป็นผู้เช่าเดิมและมีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทคลังเอกสารมาอย่างยาวนาน จึงมีความเข้าใจในทรัพย์สิน รูปแบบการให้บริการ และความต้องการของลูกค้าเป็นอย่างดี การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะครบกำหนดอายุกับ SST เป็นระยะเวลารวม 9 ปี (นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้) จะช่วยให้การบริหารจัดการทรัพย์สินและการให้บริการแก่ลูกค้าเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น การเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับ SST จะช่วยให้กองทรัสต์ SSTRT มีรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่องและมีความมั่นคงในระยะยาว รวมถึงมีความแน่นอนตามสัญญา และลดความเสี่ยงจากการขาดรายได้ภายหลังสัญญาเดิมสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับ SST จะครบกำหนดอายุสัญญาในวันที่ 31 มกราคม 2571 หากกองทรัสต์ SSTRT ไม่ต่ออายุสัญญาเช่ากับ SST อาจสูญเสียรายได้ค่าเช่าที่ได้รับอย่างต่อเนื่อง และต้องใช้ระยะเวลาในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่หรือเจรจาเงื่อนไขการเช่า

(2) ลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ ผู้เช่ารายย่อย รวมถึงค่าใช้จ่ายที่อาจเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นลูกค้าเดิมของ SST ดังนั้น การที่กองทรัสต์ SSTRT ต่ออายุสัญญาเช่ากับ SST จะช่วยให้การให้บริการแก่ลูกค้าของ SST เป็นไปอย่างต่อเนื่อง สนับสนุนการรักษาฐานลูกค้า และลดความไม่แน่นอนจากการหาผู้เช่ารายใหม่

(3) การต่ออายุสัญญาเช่ากับ SST จะช่วยลดความไม่แน่นอนเกี่ยวกับความสามารถในการชำระค่าเช่า และสนับสนุนความต่อเนื่องของรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับ เนื่องจาก SST เป็นผู้เช่าเดิมของทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์ SSTRT จึงมีข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินธุรกิจและประวัติการปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่า โดยที่ผ่านมา SST มีประวัติการชำระค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอ

(4) หากมีการเปลี่ยนแปลงผู้ให้บริการหรือผู้บริหารจัดการทรัพย์สินจาก SST เป็นบุคคลอื่น ไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนผู้เช่าหรือให้ SSTRM บริหารจัดการทรัพย์สินด้วยตนเอง อาจต้องดำเนินการตามเงื่อนไขของสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้ารายย่อย รวมถึงอาจต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญาในบางกรณี ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการและเจรจาเพิ่มเติม ดังนั้น การสรรหาผู้เช่ารายใหม่อาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องของการให้บริการในช่วงเปลี่ยนผ่าน และความต่อเนื่องของรายได้และกระแสเงินสด

(5) การที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะครบกำหนดอายุกับ SST จะส่งผลให้ทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์อยู่ภายใต้ผู้เช่ารายเดียว ซึ่งเอื้อต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

SSTRT ให้มีความคล่องตัวมากขึ้น และสามารถลดภาระต้นทุนในการดำเนินงานของกองทรัสต์ SSTRT ได้

(6) ช่วยลดภาระต้นทุน และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ SSTRT เนื่องจากสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST กำหนดให้ SST เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุสัญญา ดังนั้น ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่ารวมเป็นระยะเวลา 9 ปี (นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้) กองทรัสต์ SSTRT จะไม่มีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ซึ่งจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของค่าเช่าที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST จากการเข้าทำสัญญาเช่าในครั้งนี้ ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พบว่า อัตราค่าเช่าที่ SST ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินดังกล่าว และอยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่ที่สอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ภายใต้สัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน อีกทั้ง จากการพิจารณาประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน พบว่า SST จะมีความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ โดยได้พิจารณาแนวโน้มและปัจจัยที่อาจส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของ SST ตามที่ SST คาดการณ์ไว้ รวมถึงประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของ SST ในการดำเนินธุรกิจให้บริการรับฝากเอกสารประกอบแล้ว

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล สอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางการค้าทั่วไป และเป็นไปตามหลักความสุจริตและความเป็นธรรมทางการค้า โดยไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์ SSTRT และจะช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการดังกล่าวยังมีข้อด้อยและความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาประกอบการตัดสินใจ ได้แก่

(1) รายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ที่กองทรัสต์จะได้รับลดลงเมื่อเทียบกับสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิม

(2) กองทรัสต์อาจสูญเสียโอกาสในการบริหารจัดการทรัพย์สินด้วยตนเอง

(3) การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินเพียงรายเดียว ส่งผลให้กองทรัสต์พึ่งพิงรายได้ค่าเช่าจาก SST เพียงรายเดียว และอาจส่งผลต่อความมั่นคงของรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์

(4) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST และ/หรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดสัญญา

(5) ประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อกังวลต่อความเป็นอิสระของ SSTRM ในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT โดยเฉพาะในด้านการเจรจา กำหนดเงื่อนไข และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าว

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ รวมถึงความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม ซึ่งได้แก่ SST นี้มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ SSTRT **ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับผู้เช่าเดิม ซึ่งได้แก่ SST ในครั้งนี้**

4.2. การได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ SSTRT มีความเหมาะสม เนื่องจาก

(1) การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT โดยทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 – 34 และอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้

(2) การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นการลงทุนในรูปแบบการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ (Freehold) มิใช่การได้มาซึ่งสิทธิการเช่า (Leasehold) ส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวโดยตรง และสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินเพื่อสร้างรายได้จากการให้เช่าได้อย่างต่อเนื่อง จนกว่ากองทรัสต์ SSTRT จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว นอกจากนี้ การถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการสินทรัพย์ และสนับสนุนศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ SSTRT ในระยะยาว

(3) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ซึ่งจะช่วยเสริมความสม่ำเสมอและความมั่นคงของกระแสเงินสดของกองทรัสต์ SSTRT และสนับสนุนความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวให้ SST เช่ารวมเป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี โดยกำหนดระยะเวลาเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นดังกล่าว อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ จะทำให้กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะได้รับค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ระยะยาวประมาณ 11.35 – 12.40 ล้านบาทต่อปี

(4) ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทรัสต์ SSTRT จะมีมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น และคาดว่าจะมีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มขนาดของสินทรัพย์และศักยภาพในการสร้างรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของขนาดสินทรัพย์และรายได้ดังกล่าวอาจช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน และอาจเป็นปัจจัยสนับสนุนความต้องการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งอาจส่งผลดีต่อสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์และมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

(5) การเข้าลงทุนในอาคารคลังสินค้าเพิ่มเติมในครั้งนี้จะช่วยเพิ่มความหลากหลายของประเภททรัพย์สินภายใต้การลงทุนของกองทรัสต์ SSTRT และช่วยกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากทรัพย์สินประเภทคลังเอกสารเพียงอย่างเดียว ในกรณีที่ความต้องการใช้บริการคลังเอกสารมีแนวโน้มลดลงจาก

การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการจัดเก็บข้อมูลสู่ระบบดิจิทัล หรือเกิดการเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาดในอนาคต ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความมั่นคงของกระแสเงินสดและรายได้ค่าเช่าในระยะยาว

(6) เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ดังนั้น การรวมทรัพย์สินไว้ในทำเลเดียวกันดังกล่าวจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สิน ลดความซับซ้อนในการดำเนินงาน และลดค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT ได้

(7) กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในราคาที่เหมาะสม ซึ่งต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าอิสระทั้ง 2 ราย

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พบว่า มูลค่าการเข้าลงทุนดังกล่าวที่ 123.90 ล้านบาท มีส่วนต่างจากช่วงมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ซึ่งอยู่ระหว่าง 123.89 – 130.87 ล้านบาท ประมาณ (0.01) – 6.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (0.01) – 5.33 ของมูลค่าประเมิน และเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ พบว่า มูลค่าการเข้าลงทุนดังกล่าวต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย ได้แก่ KNIGHT FRANK และ NEXUS ซึ่งอยู่ที่ 124.20 ล้านบาท คิดเป็นส่วนต่างประมาณ 0.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.24 ของราคาประเมิน

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขของการเข้าลงทุนในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลสอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางการค้าทั่วไป และเป็นไปตามหลักความสุจริตและความเป็นธรรมทางการค้า โดยไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์ SSTRT อีกทั้งยังสนับสนุนให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการลงทุนได้ตามวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ สัญญามีเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดให้กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินโดยปราศจากภาระผูกพัน และต้องลงนามสัญญาเช่ากับ SST ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึง SST รับผิดชอบภาระที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และกองทรัสต์มีสิทธิชำระราคาก่อนกำหนดและหักกลบลบหนี้ได้ ซึ่งจะช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการดังกล่าวยังมีข้อด้อยและความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาประกอบการตัดสินใจ ได้แก่

(1) ทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีการใช้งานมาแล้วค่อนข้างนานประมาณ 33 ปี ซึ่งอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในการบำรุงรักษาในระยะยาว

(2) การลงทุนในพื้นที่เดิมอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการกระจายการลงทุนไปยังพื้นที่อื่น

(3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากที่ดินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจจำกัดการพัฒนาหรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินในอนาคต

(4) ความเสี่ยงจากข้อกำหนดภายใต้สัญญาทางการเงินของเจ้าของทรัพย์สินเดิม ซึ่งจำกัดการจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญในการประกอบธุรกิจ ทำให้อาจเป็นข้อจำกัดในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนได้

(5) ประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อกังวลต่อความเป็นอิสระของ SSTRM ในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT โดยเฉพาะในด้านการเจรจา กำหนดเงื่อนไข และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนดังกล่าว

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ รวมถึงความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ SSTRT **ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในครั้งนี้**

4.3. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ SSTRT แก่ SST มีความเหมาะสม เนื่องจาก

(1) การเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กับ SST จะช่วยสนับสนุนการรักษาระดับอัตราการใช้พื้นที่และเสถียรภาพของรายได้ของกองทรัสต์ SSTRT ในระยะยาว ลดความเสี่ยงจากการเจรจาเงื่อนไขการเช่ากับลูกค้ารายย่อย ตลอดจนลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจขอต่อรองค่าเช่าหรือค่าบริการรับฝากเอกสารในระดับที่ต่ำลง เนื่องจาก SST เป็นเจ้าของและผู้บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวในปัจจุบัน ซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าและให้บริการรับฝากเอกสาร ตลอดจนมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าเดิมเป็นอย่างดี นอกจากนี้ SST ยังเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวในปัจจุบันซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน จึงมีความเข้าใจในทรัพย์สิน รูปแบบการให้บริการ และความต้องการของลูกค้าเป็นอย่างดี การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กับ SST เป็นระยะเวลารวมประมาณ 10 ปี (ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุน และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นดังกล่าวอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้) จะช่วยให้การบริหารจัดการทรัพย์สินและการให้บริการแก่ลูกค้าของ SST เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะช่วยเสริมความมั่นคงและความต่อเนื่องของรายได้ของกองทรัสต์ SSTRT ในระยะยาว

(2) การให้ SST เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะช่วยลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ ผู้เช่ารายย่อย ตลอดจนช่วยให้การบริหารจัดการทรัพย์สินและการให้บริการแก่ลูกค้ารายย่อยของ SST เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ลดความเสี่ยงในช่วงเปลี่ยนผ่านในการเข้าทำสัญญาใหม่และสนับสนุนการรักษาฐานลูกค้าและเสถียรภาพของรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT ในระยะยาว เนื่องจากปัจจุบัน SST เป็นผู้บริหารจัดการอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารดังกล่าว หากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนเป็นผู้เช่ารายใหม่หรือให้ SSTRM บริหารจัดการทรัพย์สินเอง อาจต้องดำเนินการขอความยินยอมจากลูกค้ารายย่อยเดิม ปรับเปลี่ยนกระบวนการดำเนินงาน และโอนข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการให้บริการในช่วงเปลี่ยนผ่านดังกล่าว

(3) การให้ SST เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะช่วยลดความเสี่ยงด้านเครดิตของคู่สัญญา และเสริมความเชื่อมั่นต่อการได้รับค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT ตลอดอายุสัญญาเช่า เนื่องจาก SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันมาอย่างต่อเนื่อง และมีประวัติการชำระค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ SSTRT จึงมีข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินธุรกิจและประวัติการปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งสามารถใช้ประกอบการประเมินความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST ได้

(4) การที่กองทรัสต์ SSTRT ให้ SST เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะส่งผลให้ทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์อยู่ภายใต้ผู้เช่ารายเดียว ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมทั้งเอื้อต่อการใช้ทรัพยากรร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ อันอาจช่วยลดต้นทุนในการบริหารจัดการทรัพย์สินโดยรวม

(5) ช่วยลดภาระต้นทุน และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ SSTRT เนื่องจากสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ SSTRT และ SST กำหนดให้ SST เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุสัญญา ดังนั้น ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่ารวมเป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี (ซึ่งประกอบด้วยระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT เข้าลงทุน และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นดังกล่าวอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้) กองทรัสต์ SSTRT จะไม่มีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว ซึ่งจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของค่าเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พบว่า อัตราค่าเช่าดังกล่าวจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนที่เหมาะสมสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และมีอัตราที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ SST รวมถึง SST จะมีความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีความสมเหตุสมผล สอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางการค้าทั่วไป และเป็นไปตามหลักความสุจริตและความเป็นธรรมทางการค้า โดยไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์ SSTRT และจะช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการดังกล่าวยังมีข้อด้อยและความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาประกอบการตัดสินใจ ได้แก่

(1) การให้ SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินอาจส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนสูงสุดจากทรัพย์สิน

(2) การให้ SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินส่งผลให้กองทรัสต์พึ่งพิงรายได้ค่าเช่าจาก SST เพียงรายเดียว ซึ่งอาจส่งผลต่อความมั่นคงของรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์

(3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของ SST และ/หรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดสัญญา

(4) ประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อกังวลต่อความเป็นอิสระของ SSTRM ในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ SSTRT โดยเฉพาะในด้านการเจรจา กำหนดเงื่อนไข และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าว

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ รวมถึงความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อ

กองทรัสต์ SSTRT **ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในครั้งนี้**

ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือ การสัมภาษณ์ผู้บริหารของ SSTRM และ SST รวมถึงข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนและข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นความจริง อย่างไรก็ดี หากข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากปัจจัยดังกล่าวต่อกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคตได้ อนึ่ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เกี่ยวกับการเข้าทำรายการตามรายละเอียดข้างต้นเท่านั้น และมิได้เป็นการรับรองความสำเร็จของการเข้าทำรายการ หรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ SSTRT ในอนาคต อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นสำคัญ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ความเสี่ยง ข้อจำกัด รวมถึงความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งได้แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้อย่างรอบคอบและระมัดระวัง เพื่อใช้ประกอบดุลยพินิจในการพิจารณาและลงมติได้อย่างเหมาะสม

บริษัท โพลีกอน ไพร์ม จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของกองทรัสต์ SSTRT ขอรับรองว่าได้ปฏิบัติหน้าที่ ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเป็นกลางและเที่ยงธรรม และได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยของกองทรัสต์ SSTRT เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท โพลีกอน ไพร์ม จำกัด

(นายธีร์ จารุศร)
กรรมการผู้จัดการ

Apiwut W.

(นายอภิวุฒิ หวังวัฒนานุกูล)
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท โพลีกอน ไพร์ม จำกัด
www.polygonprime.com

เอกสารแนบ 1

ข้อมูลทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“กองทรัสต์” หรือ “SSTRT”)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อกองทรัสต์	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
โทรศัพท์	:	02-318-5514-5
โทรสาร	:	02-318-3490-1
ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังเอกสาร ตั้งอยู่ที่อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
เว็บไซต์	:	http://www.sstrm.co.th
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัท”)
ทรัสตี	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“บลจ.วรรณ”)
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่มีกำหนดอายุของทรัสต์
ทุนจดทะเบียน	:	1,429,881,570.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	1,420,148,925.00 บาท
จำนวนหน่วยที่ชำระแล้ว	:	191,150,000 หน่วย
ประเภทของกองทรัสต์	:	ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

2.1. ประวัติความเป็นมาและวัตถุประสงค์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 จากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (SSTSS) และเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“บลจ.วรรณ”) เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ และบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ พัฒนาและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค งานระบบเฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร ของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ซึ่งได้จากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น โดยกองทรัสต์ได้ทำสัญญาโอน

ทรัพย์สินและภาระกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ด้วยอัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสด จำนวนเงิน 2.68 บาทต่อหน่วยลงทุน โดยมีหน่วยทรัสต์ที่ออกให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 82,000,000 หน่วยทรัสต์ ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก และ

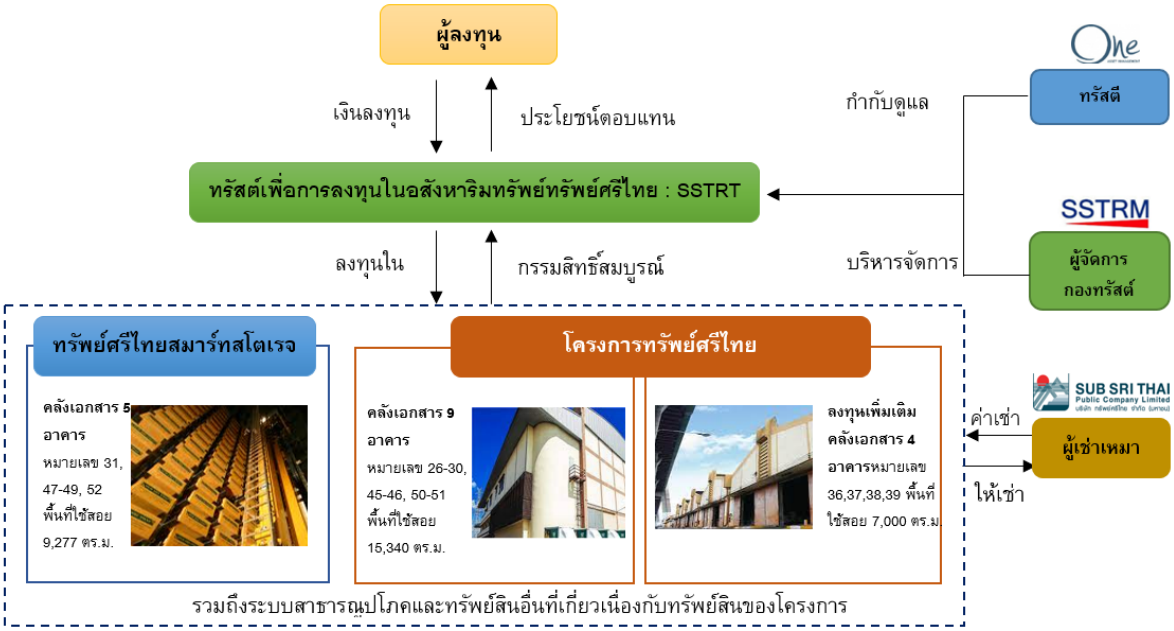
กองทรัสต์ ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 ให้เพิ่มทุนครั้งที่ 1 ด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) เข้าร่วมกับกองทรัสต์ ด้วยอัตราสับเปลี่ยน (Swap ratio) 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ โดยมีหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในครั้งนี้ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย จำนวน 74,250,000 หน่วย และรับโอนทรัพย์สินและภาระกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

กองทรัสต์ ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) เพื่อเพิ่มรายได้และสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 36,210,000 ในอัตราหน่วยละ 5.80 บาท จำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้ทั้งสิ้นเป็นจำนวน 34,900,000 หน่วย เป็นมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ จำนวนเงิน 202,420,000 บาท และลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของโครงการทรัพย์ศรีไทย คือ คลังเอกสาร 4 อาคาร ราคาลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวรวม 190,000,000 บาท ซึ่งมีการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักของการลงทุนข้างต้นไปจัดหาประโยชน์ โดยการรับโอนสิทธิการให้เช่าแก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SST เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ประกอบธุรกิจคลังเอกสาร โดยมีโครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์ ปรากฏในข้อ 2.3

2.2. โครงสร้างของการบริหารจัดการ

แผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



ความสัมพันธ์ของผู้เช่าเหมาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าเหมาทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 47.05 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568) และยังเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนทุนที่ชำระแล้วทั้งหมด

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดอาหารและเครื่องดื่ม มีลักษณะการดำเนินธุรกิจประเภทคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ โดยให้บริการรับฝากเอกสาร บริการให้เช่าคลังสินค้า บริการบริหารจัดการสต็อกสินค้า และบริการอื่น ๆ เช่น ท่าเทียบเรือเดินทะเล เป็นต้น ปัจจุบันบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนในการถือหุ้นบริษัทซึ่งอยู่ใน 4 ธุรกิจหลัก ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ถือหุ้นร้อยละ	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
1. ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ		
บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด	99.99	บริการรับฝากสินค้าพืชผลและผลผลิตเกษตรกรรมที่เตรียมส่งไปต่างประเทศ เช่น ข้าวสาลี แป้งมันสำปะหลัง เมล็ดธัญพืช ฯลฯ และรับฝากสินค้าทั่วไปที่ผลิตได้และใช้หมุนเวียนภายในประเทศ เช่น เคมีภัณฑ์และผลผลิตเกษตรกรรมอื่น ๆ โดยออกใบประทวนสินค้าและใบรับของคลังสินค้าเป็นหลักฐาน
2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม		
บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน)	66.65	ดำเนินธุรกิจในลักษณะ Holding Company ด้านการลงทุน และการจัดการ เป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100 ในบริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เอบีพี คาเฟ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท โกลเด้น สกู๊ป จำกัด และถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ ร้อยละ 100 ในบริษัท เกรฮาวด์ จำกัด และ บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด รวมทั้งเป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100 ใน Mudman International Limited
บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด	ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บมจ. มัด แอนด์ ฮาวด์	ผลิตและจำหน่ายโดนัทและเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ ดังกิ้น โดนัท “Dunkin’ Donuts”
บริษัท เอบีพี คาเฟ (ประเทศไทย) จำกัด	ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บมจ. มัด แอนด์ ฮาวด์	ผลิตและจำหน่ายเบเกอรี่และเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ โอ ปอง แปง “Au Bon Pain”
บริษัท โกลเด้น สกู๊ป จำกัด	ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บมจ. มัด แอนด์ ฮาวด์	ผลิตและจำหน่ายเฟรนช์ ฟรายส์ และไก่บอมบ์ ภายใต้แบรนด์ ฟังกี้ ฟรายส์ “Funky Fries”
บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด	ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บมจ. มัด แอนด์ ฮาวด์	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบบริการเต็มรูปแบบภายใต้แบรนด์ที่สำคัญ เช่น เกรฮาวด์ คาเฟ่ (Greyhound Café), อะนาเตอร์ ฮาวด์ (Another Hound Café), Underhound เป็นต้น
3. ธุรกิจไลฟ์สไตล์		
บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด	ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บมจ. มัด แอนด์ ฮาวด์	ผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าแฟชั่น เครื่องประดับ และสินค้าไลฟ์สไตล์ภายใต้แบรนด์ที่สำคัญ เช่น เกรฮาวด์ ออริจินอล (Greyhound Original), สไมลี่ฮาวด์ (Smileyhound) รวมทั้งรับออกแบบสินค้าและผลิตภัณฑ์แฟชั่นไลฟ์สไตล์
4. อื่น ๆ		
Mudman International Limited	ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บมจ. มัด แอนด์ ฮาวด์	บริษัทเพื่อการลงทุนในต่างประเทศ (Holding Company)
5. ธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์		

ชื่อบริษัท	ถือหุ้นร้อยละ	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด	99.99	ประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม บริษัทยึดหลักการบริหารกองทรัสต์โดยการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น และได้กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท คอยทำหน้าที่ในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารแต่ละฝ่ายงานต่าง ๆ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ด้วยความระมัดระวัง โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดยผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และการบริหารจัดการ ประกอบด้วย (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ (2) ทรัสตี ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

2.2.1. ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัท”)
เลขทะเบียนบริษัท	0105560165432
ที่ตั้ง	2044/25 - 27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	15,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	15,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
รายชื่อผู้ถือหุ้น	ชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 22 เมษายน 2569 มีดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
1.	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	149,998	99.9987
2.	นาย ศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	1	0.0007
3.	นาง สุรางค์ จันทรสถาพร	1	0.0007
	รวม	150,000	100.0000

ที่มา: BOL

รายชื่อกรรมการ	รายชื่อคณะกรรมการของ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ณ วันที่ 22 เมษายน 2569 มีดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	กรรมการ
2.	นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา	กรรมการ
3.	นางสุรางค์ จันทรสถาพร	กรรมการอิสระ

ที่มา: https://www.sstrm.co.th/

2.2.2. ทรัสตี

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“ทรัสตี” หรือ “ONEAM”)
เลขทะเบียนบริษัท	0105535050244
ที่ตั้ง	989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9,24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ทุนจดทะเบียน	105,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	105,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	การประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการลงทุน รวมถึงการประกอบธุรกิจทรัสตี
รายชื่อผู้ถือหุ้น	ชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 มีดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
1.	บริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	10,472,303	99.7362
2.	นางสาว จันทร์เพ็ญ ชูวงษ์	11,381	0.1084
3.	นางสาว อรนุช อัศวปรีชา	6,919	0.0659
4.	นางสาว เบญจมาศ สุริยาเดช	6,028	0.0574
5.	นาง จิตรวรรณ ดำสุวรรณ	1,793	0.0171
6.	นาย สมชาย เอี่ยมอุ่น	544	0.0052
7.	นาย สยาม ระเบียบธรรม	537	0.0051
8.	นาย นวพร เนียมนาค	495	0.0047
	รวม	10,500,000	100.0000

ที่มา: BOL

รายชื่อกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 มีดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นาย พจน์ หะริณสุต	กรรมการ
2.	นาย นันทรัตน์ สุรักขกะ	กรรมการ
3.	นาง ชิง ชิง ลี	กรรมการ
4.	นาย จิน-หลง เจิ้ง	กรรมการ
5.	นาง เยียน-ชุน หลิน	กรรมการ
6.	นางสาว ชิดชนก ส่งศิริ	กรรมการ
7.	นาย จี้-เซิ่ง หนิว	กรรมการ

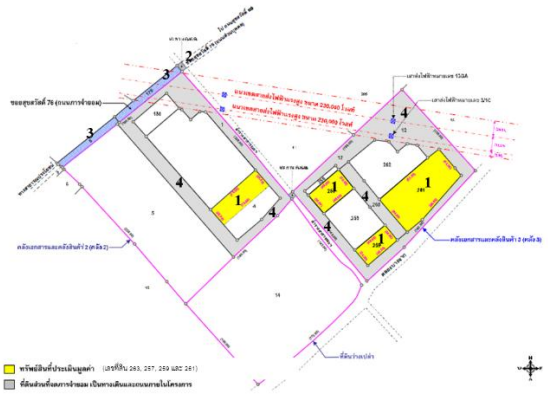
ที่มา: BOL

3. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

3.1. โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ

รายละเอียดโดยสรุปของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ





หมายเหตุ

(1) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ)

(2) ที่ดินส่วนบุคคลที่มีการใช้ประโยชน์เป็นทางเข้าออก โดยเปิดเผยเกินกว่า 20 ปี

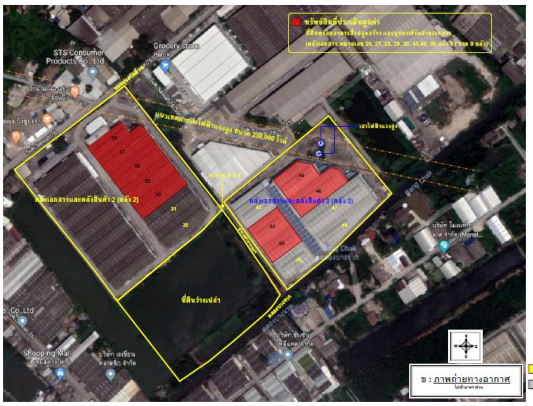
(3) ที่ดินส่วนบุคคล โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดยนายสมพงศ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ซึ่งมีการจดภาระจำยอมให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17184, 17186, 17188, 3699 (แปลงทาง) และ 17187 (แปลงทาง)

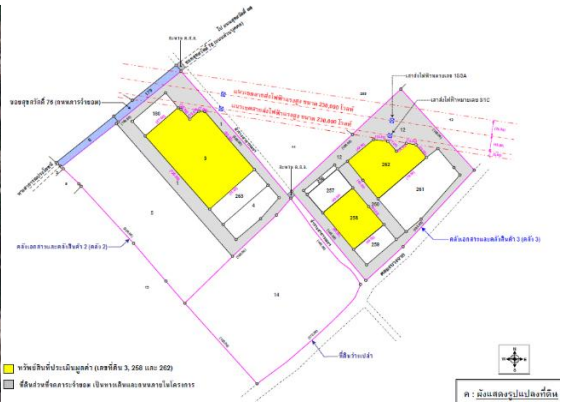
(4) โฉนดที่ดินเลขที่ 3699, 3702, 17187 ซึ่งปัจจุบันมี บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และดำเนินการจดภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลงทุนแล้ว และกองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและภาระต่าง ๆ แล้ว

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ทางเข้า-ออก	ใช้ถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24 เมตร และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล และถนนภาระจำยอมมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังสินค้าทรัพย์ศรีไทย
รายละเอียดที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน	ที่ดินโฉนดเลขที่ 17188, 17186, 17184 และ 254934 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน	5 ไร่ 3 งาน 52.40 ตารางวา
อาคารที่กองทรัสต์ลงทุน	• คลังเอกสารหมายเลข 31 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 47 พื้นที่รวม 2,894 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 48 พื้นที่รวม 1,894 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 49 พื้นที่รวม 1,169 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 52 พื้นที่รวม 1,445 ตารางเมตร • สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	ประมาณเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2536
ผู้บริหารทรัพย์สิน (ผู้เช่าเหมา)	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำและระบบโทรศัพท์
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ • ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ • อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ระบบสาธารณูปโภคงานระบบเฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (รวมเรียกว่า “โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ”)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	822.01 ล้านบาท
มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด	โดยผู้ประเมิน บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ราคาประเมิน ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 ราคาประเมิน 800.10 ล้านบาท

3.2. โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

รายละเอียดโดยสรุปโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)





หมายเหตุ

(1) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งที่สอง (เพิ่มทุน ครั้งที่ 1)

(2) ที่ดินส่วนบุคคลที่มีการใช้ประโยชน์เป็นทางเข้าออก โดยเปิดเผยเกินกว่า 20 ปี

(3) ที่ดินส่วนบุคคล โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดยนายสมพงศ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ซึ่งมีการจดภาระจำยอมให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 17184, 17186, 17188, 3699 (แปลงทาง) และ 17187 (แปลงทาง)

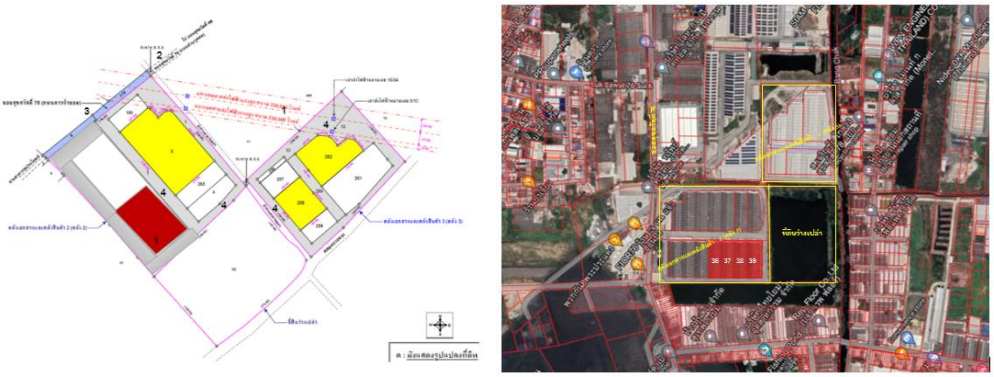
(4) โฉนดที่ดินเลขที่ 3699, 3702, 17187 ซึ่งปัจจุบันมี บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และดำเนินการจดภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว และกองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและภาระต่าง ๆ แล้ว

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ทางเข้า-ออก	ใช้ถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24 เมตร และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล และถนนภาระจำยอมมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังสินค้าทรัพย์ศรีไทย
รายละเอียดที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน	ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน	9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา
อาคารที่กองทรัสต์ลงทุน	• คลังเอกสารหมายเลข 26 พื้นที่รวม 1,100 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 27 พื้นที่รวม 1,863 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 28 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 29 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 30 พื้นที่รวม 1,875 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 45 พื้นที่รวม 1,557 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 46 พื้นที่รวม 2,305 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 50 พื้นที่รวม 1,445 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 51 พื้นที่รวม 1,445 ตารางเมตร • สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสาร
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	ประมาณเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2534
ผู้บริหารทรัพย์สิน (ผู้เช่าเหมา)	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

ระบบสาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำและระบบโทรศัพท์
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ ● ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการทรัพย์ศรีไทย ● อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์ศรีไทย ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) (รวมเรียกว่า “โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)”)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการทรัพย์ศรีไทย จากการแปลงสภาพกองทุนรวม เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ด้วยการออกหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าหน่วยทรัสต์เท่ากับ 551,640,375 บาท (ราคาพาร์ 7.4295 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ 74,250,000 หน่วย) แลกกับทรัพย์สินหลักของโครงการทรัพย์ศรีไทย มูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 612,749,900 บาท
มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด	โดยผู้ประเมิน บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ราคาประเมิน ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 ราคาประเมิน 581.3 ล้านบาท

3.3. โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)

รายละเอียดโดยสรุปโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)



หมายเหตุ

(1) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1

(2) ที่ดินส่วนบุคคลที่มีการใช้ประโยชน์เป็นทางเข้าออก โดยเปิดเผยเกินกว่า 20 ปี

(3) ที่ดินส่วนบุคคล โฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 ถือกรรมสิทธิ์โดยนายสมพงศ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ ซึ่งมีการจดภาระจำยอมให้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ซึ่งเป็นถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า 2

(4) ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า เป็นทางส่วนบุคคล ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ตำบลและอำเภอเดียวกันมีสภาพเป็นทางส่วนบุคคล ถือครองโดย บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นเจ้าของเดียวกันกับทรัพย์สิน สามารถใช้ทางเข้า-ออกได้

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ทางเข้า-ออก	ใช้ถนนสุขสวัสดิ์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24 เมตร และแยกเข้าซอยสุขสวัสดิ์ 76 ซึ่งเป็นถนนส่วนบุคคล และถนนภาระจำยอมมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กผิวจราจรกว้างประมาณ 6-8 เมตร จากนั้นแยกเข้าถนนโครงการคลังสินค้าทรัพย์ศรีไทย

รายละเอียดที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 261431) ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน	4 ไร่ 1 งาน 68.9 ตารางวา
อาคารที่กองทรัสต์ลงทุน	• คลังเอกสารหมายเลข 36 พื้นที่ใช้สอย 1,750 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 37 พื้นที่ใช้สอย 1,750 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 38 พื้นที่ใช้สอย 1,750 ตารางเมตร • คลังเอกสารหมายเลข 39 พื้นที่ใช้สอย 1,750 ตารางเมตร • สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 36, 37, 38 และ 39
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	ประมาณเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2536
ผู้บริหารทรัพย์สิน (ผู้เช่าเหมา)	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
ระบบสาธารณูปโภค	ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ชั้นเหล็กสำหรับจัดวางเอกสาร ลิฟต์ ระบบไฟแสงสว่าง ระบบป้องกันอัคคีภัย
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ • ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการทรัพย์ศรีไทย • อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการทรัพย์ศรีไทย ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เฟอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) (รวมเรียกว่า “โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)”)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	190.00 ล้านบาท
มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด	โดยผู้ประเมิน บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ราคาประเมิน ณ วันที่ 30 เมษายน 2569 ราคาประเมิน 199.60 ล้านบาท

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1. การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินแก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า โดยมีระยะเวลาการเช่าดังนี้

- โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ มีระยะเวลาประมาณ 10 ปี 1 เดือน (ระยะเวลาการเช่านับแต่วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560) โดยผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปได้คราวละ 3 ปี โดยทำเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว
- โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) มีระยะเวลาประมาณ 8 ปี 1 เดือน 6 วัน (ระยะเวลาการเช่านับแต่วันที่กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562) โดยผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปได้คราวละ 3 ปี โดยทำเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว
- โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) มีระยะเวลาประมาณ 10 ปี ระยะเวลาการเช่านับแต่วันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 โดยผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาต่อไปได้อย่างน้อยคราวละ 3 ปี โดยทำเป็นหนังสือให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว

5. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.1. กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ข้อมูล ณ วันที่ 14 สิงหาคม 2569 มีดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (%)
1	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	89,937,877	47.05
2	MRS. HISAKO DENNIS	2,070,600	1.08
3	บริษัท กิจกมลสุโกศล จำกัด	1,787,400	0.94
4	นาย อดิเรก พิพัฒน์ปัทมา	1,733,770	0.91
5	นางบุษบา สุมะนัสชัย	1,649,030	0.86
6	นายสมชาย ชินธรรมมิตร์	1,580,000	0.83
7	นางกมลี ปัจฉิมสวัสดิ์	1,500,000	0.78
8	นาย จินต์ วรมหาภูติ	1,420,000	0.74
9	นางวิไลวรรณ ฉัตรอมรวงศ์	1,407,500	0.74
10	น.ส.ดวงแข ชินธรรมมิตร์	1,300,000	0.68
	รวมผู้ถือหน่วย 10 รายแรก	**104,386,177**	**54.61**
	ผู้ถือหน่วยรายย่อยอื่น	**86,763,823**	**45.39**
	รวม	**191,150,000**	**100.00**

ที่มา : SET

5.2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (%)
1	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	89,937,877	47.05
	รวม	**89,937,877**	**47.05**

ที่มา : SET

6. สรุปฐานะทางการเงินและผลประกอบการ

6.1. งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,614.96	1,593.25	1,574.35	1,571.76
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	3.18	3.24	3.29	3.31
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2.48	6.00	9.71	15.05
ลูกหนี้จากการให้เช่า	80.42	79.94	79.11	77.52
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.16	0.27	0.25	0.00
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	43.39	43.40	43.33	43.28
สินทรัพย์อื่น	0.79	0.85	0.84	1.37

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รวมสินทรัพย์	**1,745.37**	**1,726.97**	**1,710.89**	**1,712.28**
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7.65	9.00	8.19	7.77
เงินมัดจำค่าเช่า	43.25	43.25	43.25	43.25
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	166.68	129.69	92.64	74.10
หนี้สินอื่น	0.30	0.42	0.33	2.68
รวมหนี้สิน	**217.88**	**182.37**	**144.41**	**127.80**
สินทรัพย์สุทธิ	**1,527.50**	**1,544.60**	**1,566.48**	**1,584.48**
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนจดทะเบียน	1,420.15	1,420.15	1,420.15	1,420.15
ส่วนเกินทุน	59.96	59.96	59.96	59.96
ส่วนต่ำกว่าทุน	(64.58)	(64.58)	(64.58)	(64.58)
กำไรสะสม	111.97	129.07	150.95	168.95
รวมสินทรัพย์สุทธิ	**1,527.50**	**1,544.60**	**1,566.48**	**1,584.48**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	7.9910	8.0805	8.1950	8.2891
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (ล้านหน่วย)	**191.15**	**191.15**	**191.15**	**191.15**

6.2. กำไรขาดทุน

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้				
รายได้ค่าเช่า	136.06	136.42	136.06	67.47
รายได้ดอกเบี้ย	0.08	0.24	0.15	0.03
รวมรายได้	**136.14**	**136.67**	**136.21**	**67.50**
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6.98	6.89	6.82	3.36
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	5.23	5.17	5.11	2.52
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.48	0.48	0.48	0.24
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.37	0.37	0.37	0.18
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.95	0.85	0.90	0.56
ต้นทุนทางการเงิน	10.07	7.74	5.33	1.84
รวมค่าใช้จ่าย	**24.08**	**21.49**	**19.01**	**8.70**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	112.06	115.19	117.20	58.80
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	0.26	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์	3.32	(21.64)	(18.86)	(2.58)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	**3.58**	**(21.64)**	**(18.86)**	**(2.58)**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**115.65**	**93.54**	**98.34**	**56.22**

6.3. งบกระแสเงินสด

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	121.76	123.22	123.32	64.29
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(136.15)	(119.69)	(119.61)	(58.95)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**(14.39)**	**3.53**	**3.71**	**5.34**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	**16.87**	**2.48**	**6.00**	**9.71**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	**2.48**	**6.00**	**9.71**	**15.05**

6.4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	82.31	84.28	86.04	87.11
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ย (ร้อยละ)	7.60	7.50	7.43	3.74
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.08	0.40	0.12	0.07
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	9.55	7.51	5.41	4.33

7. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ปี 2566

ภาพรวมการดำเนินงานของกองทรัสต์

<u>รายได้จากการลงทุน</u>

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนจำนวน 136.14 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 136.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.94 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.081 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.06 ของรายได้จากการลงทุนรวม

<u>ค่าใช้จ่ายกองทรัสต์</u>

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 24.08 ล้านบาท ทั้งนี้ รายจ่ายประกอบด้วย ต้นทุนทางการเงินจำนวน 10.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.82 ของค่าใช้จ่ายรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 14.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.18 ของค่าใช้จ่ายรวม แยกเป็นค่าใช้จ่ายได้ตามตารางข้างล่างดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6.98
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	5.23
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.48
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.37
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.95
รวม	**14.01**

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 112.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.31 ของรายได้รวมจากการลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 3.58 ล้านบาท ดังนั้น จึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 115.65 ล้านบาท

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวน 1,745.37 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

(1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,614.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.53 ของสินทรัพย์รวม

(2) ลูกหนี้จากการให้เช่าจำนวน 80.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.61 ของสินทรัพย์รวม

(3) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รวมเป็นจำนวน 5.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.32 ของสินทรัพย์รวม

(4) เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันจำนวน 43.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.48 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำจากการเช่าทรัพย์สินที่ได้รับจาก SST

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 217.88 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

(1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 7.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.51 ของหนี้สินรวม

(2) เงินมัดจำค่าเช่าของผู้เช่าจำนวน 43.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.85 ของหนี้สินรวม

(3) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 166.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76.50 ของหนี้สินรวม

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 1,527.50 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,420.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.97 ของสินทรัพย์สุทธิ ส่วนต่ำกว่าทุนสุทธิจำนวน 4.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.30 และกำไรสะสมจำนวน 111.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.33 ของสินทรัพย์สุทธิ ทำให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 7.9910 บาท

การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคาร) คงเหลือ 2.48 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 121.76 ล้านบาท จากรายได้ค่าเช่า

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 136.15 ล้านบาท จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	121.76
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(136.15)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(14.39)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	16.87
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	2.48

ปี 2567

ภาพรวมการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนจำนวน 136.67 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุน ทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 136.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.82 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.18 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ค่าใช้จ่ายกองทรัสต์

ในปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 21.49 ล้านบาท ทั้งนี้ รายจ่ายประกอบด้วย ต้นทุนทางการเงินจำนวน 7.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.03 ของค่าใช้จ่ายรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 13.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.97 ของค่าใช้จ่ายรวม แยกเป็นค่าใช้จ่ายได้ตามตารางข้างล่างดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6.89
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	5.17
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.48
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.37
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.85
รวม	**13.75**

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 115.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.28 ของรายได้รวมจากการลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 21.64 ล้านบาท อันเนื่องมาจากผลการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระ ดังนั้น ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานมีจำนวน 93.54 ล้านบาท

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวน 1,726.97 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

(1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,593.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.26 ของสินทรัพย์รวม

(2) ลูกหนี้จากการให้เช่าจำนวน 79.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.63 ของสินทรัพย์รวม

(3) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รวมเป็นจำนวน 9.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.54 ของสินทรัพย์รวม

(4) เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันจำนวน 43.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.51 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำจากการเช่าทรัพย์สินที่ได้รับจาก SST

หนี้สิน

(1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.94 ของหนี้สินรวม

(2) เงินมัดจำค่าเช่าของผู้เช่าจำนวน 43.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.72 ของหนี้สินรวม

(3) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 129.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.12 ของหนี้สินรวม

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวน 1,544.60 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,420.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.94 ของสินทรัพย์สุทธิ ส่วนต่ำกว่าทุนสุทธิจำนวน 4.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.30 และกำไรสะสมจำนวน 129.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.36 ของสินทรัพย์สุทธิ ทำให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.0805 บาท

การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคาร) คงเหลือ 6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 123.22 ล้านบาท จากรายได้ค่าเช่า

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 119.69 ล้านบาท จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	123.22
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(119.69)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	3.53
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2.48
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	6.00

ปี 2568

ภาพรวมการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนจำนวน 136.21 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 136.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.89 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.11 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ค่าใช้จ่ายกองทรัสต์

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 19.01 ล้านบาท ทั้งนี้ รายจ่ายประกอบด้วยต้นทุนทางการเงินจำนวน 5.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.05 ของค่าใช้จ่ายรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจำนวนรวม 13.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.95 ของค่าใช้จ่ายรวม แยกเป็นค่าใช้จ่ายได้ตามตารางข้างล่างดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6.82
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	5.11
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.48
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.37
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.94
รวม	**13.68**

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 117.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.04 ของรายได้รวมจากการลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 18.56 ล้านบาท ที่เกิดจากการขาดทุนสุทธิจากการประเมินราคาระหว่างปีจำนวน 19.60 ล้านบาท จากผลการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระ บวกการเปลี่ยนแปลงรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างปีจำนวน 0.69 ล้านบาท และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 0.05 ล้านบาท ดังนั้น ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 98.34 ล้านบาท

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวน 1,710.89 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

(1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,574.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.02 ของสินทรัพย์รวม

(2) ลูกหนี้จากการให้เช่าจำนวน 79.11 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 4.62 ของสินทรัพย์รวม

(3) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนรวมเป็นจำนวน 13.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.76 ของสินทรัพย์รวม

(4) เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันจำนวน 43.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.53 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำจากการเช่าทรัพย์สินที่ได้รับจาก SST

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 144.41 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

(1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 8.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.67 ของหนี้สินรวม

(2) เงินมัดจำค่าเช่าของผู้เช่าจำนวน 43.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.95 ของหนี้สินรวม

(3) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 92.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.15 ของหนี้สินรวม

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวนเงิน 1,566.48 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,420.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.66 ของสินทรัพย์สุทธิ ส่วนต่ำกว่าทุนสุทธิจำนวน 4.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.29 ของสินทรัพย์สุทธิ และกำไรสะสมจำนวน 150.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.64 ของสินทรัพย์สุทธิ ทำให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 8.1950 บาท

การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคาร) คงเหลือ 9.71 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 123.32 ล้านบาท จากรายได้ค่าเช่า

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 119.61 ล้านบาท จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	123.32
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(119.61)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	3.71
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	6.00
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	9.71

ไตรมาส 2 ปี 2569

ภาพรวมการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนจำนวน 67.50 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 67.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.96 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.04 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ค่าใช้จ่ายกองทรัสต์

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 8.70 ล้านบาท ทั้งนี้ รายจ่ายประกอบด้วยต้นทุนทางการเงินจำนวน 1.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.15 ของค่าใช้จ่ายรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจำนวนรวม 6.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.85 ของค่าใช้จ่ายรวม แยกเป็นค่าใช้จ่ายได้ตามตารางข้างล่างดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	3.36
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	2.52
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.24
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.18
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.56

รวม	**6.86**

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 58.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.11 ของรายได้รวมจากการลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 2.58 ล้านบาท ดังนั้น ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 56.22 ล้านบาท

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวน 1,712.28 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

(1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,571.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.79 ของสินทรัพย์รวม

(2) ลูกหนี้จากการให้เช่าจำนวน 77.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.53 ของสินทรัพย์รวม

(3) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนรวมเป็นจำนวน 18.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.07 ของสินทรัพย์รวม

(4) เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันจำนวน 43.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.53 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำจากการเช่าทรัพย์สินที่ได้รับจาก SST

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 127.80 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

(1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 7.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.08 ของหนี้สินรวม

(2) เงินมัดจำค่าเช่าของผู้เช่าจำนวน 43.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.84 ของหนี้สินรวม

(3) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 74.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.98 ของหนี้สินรวม

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวนเงิน 1,584.48 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,420.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.63 ของสินทรัพย์สุทธิ ส่วนต่ำกว่าทุนสุทธิ จำนวนเงิน 4.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.29 ของสินทรัพย์สุทธิ และกำไรสะสมจำนวน 168.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.66 ของสินทรัพย์สุทธิ ทำให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.2891 บาท

การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคาร) คงเหลือ 15.05 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 64.29 ล้านบาท จากรายได้ค่าเช่า

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 58.95 ล้านบาท จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	64.29
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(58.95)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	5.34
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	9.71
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	15.05

8. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

8.1. สภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจบริการคลังสินค้าในไทย

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 การอุปโภคบริโภคของภาคเอกชนหดตัวลง ร้อยละ 2.7 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัว ร้อยละ 3.5 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (0.5) - 1.1 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.1 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 โดยคาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และ ร้อยละ 1.9 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ขยายตัวร้อยละ 2.0 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (0.3) – 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP (ที่มา : ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2568 และแนวโน้มปี 2569 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ)

ในปี 2025 ปริมาณพื้นที่คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่ามีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง 10.2% เมื่อเทียบกับปี 2024 โดยมีการใช้พื้นที่ประมาณ 5.03 ล้านตารางเมตร และคาดว่าจะเติบโตในอัตราชะลอตัวลงที่ 4.7% ในปี 2026 มาอยู่ที่ประมาณ 5.26 ล้านตารางเมตร โดยความต้องการใช้งานพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจาก 1) การเริ่มเดินสายการผลิตของโรงงานที่กระจายฐานการผลิตมาไทยในช่วงปี 2022-2024 ทำให้เกิดความต้องการพื้นที่จัดเก็บวัตถุดิบ ชิ้นส่วนประกอบ และสินค้าสำเร็จรูป 2) การนำเข้าและส่งออกของไทยในปี 2025 ที่คาดว่าเติบโต 5.5% และ 5.3% ตามลำดับ แต่มีแนวโน้มหดตัวลงในปี 2026 จากผลของมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกชัดเจนขึ้น อย่างไรก็ดี การเร่งระบายสินค้าส่วนเกินของผู้ผลิตในจีนมาไทย (China Influx) ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ยังคงเป็นปัจจัยหนุนต่อความต้องการพื้นที่คลังสินค้าให้ยังคงขยายตัวได้ และ 3) ตลาด E-commerce ที่ยังมีทิศทางเติบโตต่อเนื่องตามพฤติกรรมผู้บริโภคที่คุ้นชินกับการซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์และการแข่งขันกับช่องทางออฟไลน์ด้วยการส่งสินค้าที่รวดเร็วขึ้น อีกทั้ง นโยบายคนละครึ่งพลัสของภาครัฐเป็นส่วนหนึ่งที่เข้ามาช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายภาคเอกชนในช่วงปลายปี 2025 ในขณะที่ปริมาณพื้นที่คลังสินค้าตามแผนของผู้ให้บริการรายเดิมและการเข้าสู่ตลาดของผู้ให้บริการรายใหม่ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าโดยส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit (รูปแบบคลังสินค้าที่ออกแบบและก่อสร้างตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่าแต่ละราย) ซึ่งทำสัญญาเช่าระยะยาวล่วงหน้าก่อนเริ่มการก่อสร้าง

อย่างไรก็ดี ธุรกิจคลังสินค้ายังต้องเผชิญความท้าทายสำคัญ ทั้งจากนโยบายภาษีของสหรัฐฯ ความผันผวนของเศรษฐกิจ รวมถึงต้นทุนการพัฒนาคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ การแข่งขันในธุรกิจคลังสินค้ายังมีแนวโน้มเข้มข้นขึ้น จากการขยายพื้นที่คลังสินค้าของผู้ให้บริการรายเดิม และการเข้าสู่ตลาดของผู้เล่นรายใหม่ ทำให้นอกจากทำเลที่ตั้งของคลังสินค้าที่ตรงกับความต้องการของตลาดแล้ว การสร้างความแตกต่างผ่านการนำเสนอบริการที่ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มจะสามารถสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันได้ อาทิ 1) การให้บริการเสริมที่ยืดหยุ่นและตอบโจทย์ความต้องการ ซึ่งผู้เช่าสามารถเลือกใช้บริการที่มีอยู่หลากหลายได้ตามต้องการ เช่น การตรวจสอบคุณภาพสินค้า และการตรวจสอบสต็อกสินค้าแบบเรียลไทม์ 2) การลงทุนในเทคโนโลยีและการให้บริการระบบอัตโนมัติที่ช่วยลดต้นทุน

และเพิ่มความแม่นยำและความรวดเร็วในการดำเนินงานให้แก่ผู้เช่าได้ และ 3) การเจาะตลาดเฉพาะกลุ่มที่ต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เช่น คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ และคลังสินค้าสำหรับสินค้าอันตราย รวมถึงศูนย์กระจายสินค้าขนาดเล็กในเมือง (Micro-Fulfillment) สำหรับการจัดส่งด่วน นอกจากนี้ การนำแนวทางพัฒนาคลังสินค้าสีเขียว (Green warehouse) ที่เน้นใช้พลังงานสะอาดและดำเนินงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาปรับใช้ จะเป็นอีกหนึ่งโอกาสที่ช่วยสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน และสามารถดึงดูดผู้เช่าคลังสินค้าที่มีนโยบายด้านความยั่งยืนที่ชัดเจน อีกทั้งยังเป็นโอกาสในการเติบโตได้ในระยะยาว (ที่มา: https://www.settrade.com/th/news-and-articles/articles/701-scb-eic-warehouse-service-update แนวโน้มธุรกิจคลังสินค้า (ฉบับ update) โดย SCB EIC)

คลังเอกสาร : แนวโน้มความต้องการใช้บริการรับ-ฝากเอกสาร ยังคงเติบโต อย่างต่อเนื่องจากกฎหมายยังคงให้จัดเก็บเอกสารไว้ตามระยะเวลาที่กำหนด แต่ด้วยเทคโนโลยีมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว ประกอบกับความต้องการของตลาดที่ต้องการแปลงเอกสารสำคัญเป็นไฟล์ดิจิทัล แบบ Digital (Cloud Storage) มีเพิ่มขึ้นสูง เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บเอกสาร และสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างรวดเร็ว ผู้ประกอบธุรกิจรับฝากเอกสารจึงต้องให้บริการแบบผสมผสานการจัดเก็บเอกสารกระดาษที่มีความปลอดภัยสูงกับการเปลี่ยนเอกสารสำคัญเป็นไฟล์ดิจิทัล (Digitization) ซึ่งจะเพิ่มประสิทธิภาพของการให้บริการ ดังนั้น จึงทำให้ต้นทุนการดำเนินงานของธุรกิจคลังเอกสารเพิ่มสูงขึ้น และต้องมีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการด้านคลังเอกสารเฉพาะทาง ควบคู่ไปกับการบริหารจัดการระบบโลจิสติกส์ ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายเล็กหรือคู่แข่งรายใหม่ที่จะเข้ามาดำเนินธุรกิจคลังเอกสารมีจำนวนจำกัด

8.2. นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการกองทรัสต์

ในปัจจุบัน ธุรกิจคลังเอกสารในไทยเริ่มค่อนข้างเพิ่มขึ้น แต่ก็ยังคงเป็นธุรกิจที่มีสิ่งกีดขวางการเข้ามาของคู่แข่งรายใหม่ (barrier to entry) ค่อนข้างสูง อาทิ ความเชี่ยวชาญเฉพาะทางในการบริหารจัดการ ความรวดเร็วในการให้บริการ และความได้เปรียบด้านพื้นที่เพื่อใช้เป็นคลังเก็บเอกสาร ส่งผลให้มีการแข่งด้านราคาที่สูงขึ้นแทน รวมถึงคู่แข่งมีการให้บริการในลักษณะใหม่ที่เป็นบริการทดแทนด้วยการบริการ Scan เอกสารเพื่อจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ และบริการ Cloud Storage ซึ่งให้บริการจัดเก็บเอกสารบนพื้นที่ออนไลน์โดยใช้อินเตอร์เน็ตเป็นสื่อกลาง ซึ่งการให้บริการเหล่านี้จะทำให้เอกสารบางส่วนถูกทำลายเร็วขึ้น หรือไม่ถูกจัดเก็บในรูปแบบกระดาษ ทั้งนี้ คู่แข่งในการให้บริการรับฝากเอกสารครบวงจร ได้แก่ บริษัท ไอออน เมาน์เทน (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด และ บริษัท เอสซีจี เจดับเบิ้ลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) (SCGJWD)

จากสภาพแข่งขันในอุตสาหกรรม ผู้ประกอบการคลังเอกสาร ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จึงพัฒนาการให้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยนำระบบการจัดเก็บที่ทันสมัยด้วยอาคารศูนย์เก็บเอกสารขนาดใหญ่ มีระบบระบายอากาศภายในคลังเอกสาร มีชั้นสำหรับวางและจัดเก็บเอกสารเป็นชั้นเหล็กสำเร็จรูปแข็งแรงและทนทาน สะดวกต่อการจัดเก็บและดูแลเพื่อรักษาสภาพกล่องเอกสารและมีระบบคลังเอกสารอัตโนมัติ AS/RS ที่ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้สำหรับบริการจัดเก็บเอกสาร มีระบบการควบคุมการจัดเก็บด้วยระบบคอมพิวเตอร์ และรหัสบาร์โค้ดที่สามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็ว และแม่นยำ พร้อมทั้งมีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในการจัดบรรจุและทำรายการต่าง ๆ อีกทั้งมีบริการนำส่งเอกสารที่ต้องการใช้ตรวจสอบได้รวดเร็ว

นอกจากการให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพแล้ว ทางบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ยังให้ความสำคัญของเอกสารซึ่งถือเป็นเอกสารลับเฉพาะของผู้ฝากแต่ละราย โดยจัดให้มีระบบการควบคุมดูแลรักษาความปลอดภัยในด้านการป้องกันข้อมูลรั่วไหล ตลอดไปจนถึงระบบการป้องกันอัคคีภัยที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพ คลังเอกสารมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง พร้อมควบคุมด้วยกล้องวงจรปิด มีการตรวจสอบการเข้า-ออกบริเวณศูนย์เก็บเอกสาร มีการติดตั้งอุปกรณ์สัญญาณเตือนภัย รวมทั้งระบบตรวจจับแสงอินฟราเรดภายในอาคาร ติดตั้งระบบตรวจจับกลุ่มควัน (Smoke Detector) ระบบตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ระบบเครื่องพ่นฉีดน้ำยาดับเพลิงทั่ว

ทุกบริเวณของศูนย์เก็บเอกสาร มีการติดตั้งท่อส่งน้ำเพื่อใช้ในการดับเพลิง และระบบตัดไฟอัตโนมัติ โดยมีการตรวจสอบและทดสอบการใช้งานเป็นประจำ นอกจากนี้ยังมีการฉีดพ่นเพื่อป้องกันปลวกแมลงต่าง ๆ ซึ่งปัจจุบันบริการรับฝากเอกสารได้รับรองมาตรฐานคุณภาพ ISO 9001:2015 รวมถึงพัฒนางานฝ่ายตลาดและลูกค้าสัมพันธ์ โดยพบปะลูกค้าอย่างใกล้ชิดทั้งก่อนและหลังการขาย เพื่อสอบถามความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำปัญหาและสิ่งที่ผิดพลาดมาแก้ไขอย่างต่อเนื่อง

เอกสารแนบ 2

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) SUB SRI THAI PUBLIC COMPANY LIMITED
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 สวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์	:	02-314-0412, 02-314-3132, 02-318-5514-5
โทรสาร	:	02-318-3490-1
ประเภทธุรกิจ	:	ให้บริการจัดเก็บเอกสาร/ทรัพย์สิน บริการให้เช่าและบริหารพื้นที่เพื่อรองรับการจัดเก็บสินค้า รวมทั้งให้บริการรับบริหารจัดการสต๊อกสินค้า และกิจการท่าเทียบเรือ
เว็บไซต์	:	http://www.subsrithai.co.th
ทุนจดทะเบียน	:	842,330,480.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	526,456,550.00 บาท

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

2.1. ประวัติความเป็นมา

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อบริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อปลายปี 2519 ด้วยทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการคลังสินค้า โดยบริษัทเล็งเห็นว่ากิจการคลังสินค้าเป็นองค์ประกอบสำคัญของธุรกิจการเงิน ประกอบกับปริมาณความต้องการใช้คลังสินค้าที่มีท่าเทียบเรือเดินทะเลมีแนวโน้มสูงขึ้นบริษัทจึงได้จัดทำโครงการก่อสร้างคลังสินค้าและท่าเทียบเรือเดินทะเลติดแม่น้ำเจ้าพระยาบนเนื้อที่ประมาณ 43 ไร่เศษ ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขสวัสดิ์ 49 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งแต่ปลายปี 2523 และได้ขยาย คลังสินค้าและคลังเอกสารเพิ่มขึ้นอีก 1 แห่งที่ซอยสุขสวัสดิ์ 76 อำเภอพระประแดงจังหวัดสมุทรปราการ ในปี 2530 บริษัทได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเมื่อปี 2537 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด

นอกจากนี้ บริษัทยังได้ขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2555 ได้ลงทุนเข้าซื้อหุ้นของ บริษัท มัดแมน จำกัด (ปัจจุบัน คือ บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน)) ซึ่งทำธุรกิจจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม แบรนด์ที่สำคัญได้แก่ “Dunkin” และ “Au Bon Pain” และในปี 2557 บริษัท มัดแมน จำกัด ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท เกรฮาวด์ จำกัด และ บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด ซึ่ง ประกอบธุรกิจอาหารและธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป ในธุรกิจอาหารและธุรกิจต่าง ๆ อาทิเช่น ธุรกิจอาหาร แบรนด์ที่สำคัญ ได้แก่ ร้านอาหาร “Greyhound Café” “Another Hound Café” เสื้อผ้าแบรนด์ “Greyhound Original” “Smiley hound” และในปี 2560 บริษัทได้จัดตั้งบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัทและกลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (ปี 2566-2568) ดังนี้

ปี พ.ศ.	พัฒนาการที่สำคัญ	
2566	เมษายน	(1) ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ได้มีการพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการใหม่ 2 ท่าน คือ

ปี พ.ศ.	พัฒนาการที่สำคัญ	
		(2) บริษัทได้แต่งตั้งให้ พลเอก ธารไชยยันต์ ศรีสุวรรณ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท/กรรมการอิสระ และคุณสุรพงษ์ ไพสิฐพัฒนพงษ์ ดำรงตำแหน่ง รองประธานกรรมการบริษัท และแต่งตั้งให้ นายอุดม ตั้งมานะสกุล ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ โดยให้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการใหม่ทั้ง 2 ท่าน (3) แก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัท รวมจำนวน 11 ข้อ ได้แก่ ข้อ 3 ข้อ 30 ข้อ 31 ข้อ 32 ข้อ 33 ข้อ 46 ข้อ 47 ข้อ 48 ข้อ 49 ข้อ 51 และ ข้อ 64 เพื่อให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด
	กันยายน	ในเดือนกันยายน 2566 บริษัทได้เปิดให้บริการภัตตาคาร House of Tin Baron เป็นร้านอาหารไทยใต้ทั้งแบบดั้งเดิมและร่วมสมัย ผสมผสานกับวัตถุดิบท้องถิ่นตั้งอยู่ที่ถนนสตูล จังหวัดภูเก็ต
2567	กรกฎาคม	บริษัทได้รับการรับรองระบบการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย ISO 45001:2018 และระบบการจัดการความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศ ISO/IEC 27001:2022
	ธันวาคม	ภัตตาคาร House of Tin Baron ได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบร้านอาหารเป็นร้านอาหารสไตล์อิตาเลียน ชื่อ Terra Italian Restaurant เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ
2568	มิถุนายน	เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2568 บริษัทได้จัดตั้ง บริษัท เอสเอสทีซี แมเนจเมนท์ จำกัด “บริษัทย่อย” แห่งใหม่
	พฤศจิกายน	ในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 บริษัทได้แต่งตั้ง นายประจักษ์ แจ้งแสงทอง ดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงินและปฏิบัติการ และแต่งตั้ง นางสาวโซฟีมารี วิน ดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการสายงานกลยุทธ์และการพัฒนาธุรกิจ

2.3. รายละเอียดบริษัทย่อยจำแนกตามประเภทของธุรกิจ

2.3.1. ธุรกิจคลังสินค้าและเทียบท่าเรือ

2.3.1.1. บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด

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

มีคลังสินค้าตั้งอยู่บนถนนสุขสวัสดิ์ผ่านเส้นทางวงแหวนอุตสาหกรรม เส้นทางใกล้แหล่งธุรกิจและที่ตั้งของศูนย์กลางสำนักงาน ทำให้การบริการต่าง ๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสะดวกรวดเร็ว

2.3.2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

2.3.2.1. บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท มัดแมน จำกัด (มหาชน))

บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจ หลัก คือ (1) ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม และ (2) ธุรกิจอื่นในธุรกิจไลฟ์สไตล์ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2559 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทุนจดทะเบียน 1,685,418,800 บาท เป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100 ในบริษัท เอ บีพี คาเฟ (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนชำระแล้ว 1,053,386,750 บาท, บริษัท โกลเด้น สกู๊ป จำกัด และถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิ ร้อยละ 100 ในบริษัท เกรฮาวด์ จำกัด, บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด, GHC Café (UK) Company Limited และ Mudman International Limited เป็นต้น

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

2.3.2.2. บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด

เป็นผู้ถือสิทธิ์ในการประกอบธุรกิจร้าน “Dunkin” แต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย มีทุนจดทะเบียน 300,000,000 บาท ร้าน Dunkin เป็นเครือข่ายร้านอาหารประเภทโดนัท และเครื่องดื่มที่เป็นที่รู้จักและมีสาขาทั่วโลก

2.3.2.3. บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด

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

2.3.2.4. บริษัท โกลเด้น สกู๊ป จำกัด

เป็นบริษัทที่ผลิตและจำหน่ายเฟรนช์ฟรายส์ และไก่บอมบ์ ภายใต้แบรนด์ “ฟังกี้ ฟรายส์” “Funky Fries” ก่อตั้งขึ้น โดยบริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 125,000,000 บาท

2.3.2.5. บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด

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

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

2.3.2.6. Mudman International Limited

เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2560 บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน) (“MUD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้ ลงทุนใน Mudman International Limited ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในสาธารณรัฐมอริเชียส โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง เพื่อลงทุนในหุ้นของบริษัทอื่นในต่างประเทศ (Holding Company) มีทุนจดทะเบียน 30,000 ดอลลาร์สหรัฐ (ประมาณ 985,416 บาท อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 32.8472 บาท ต่อดอลลาร์สหรัฐ)

ต่อมา เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 Mudman International Limited ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ Societe Langonnaise des Vins et Hotelleries SAS (“SLVH”) มีทุนจดทะเบียน 452,768 ยูโร (ประมาณ 17,670,290 บาท) SLVH เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มภายใต้เครื่องหมายการค้า Le Grand Vefour ซึ่งเป็นร้านอาหารที่ก่อตั้งเมื่อปี ค.ศ. 1784 (พ.ศ. 2327) ในกรุงปารีส ประเทศฝรั่งเศส ภายใต้ Mr. Guy Martin ซึ่งเป็นเจ้าของและหัวหน้าเชฟ ของร้าน Le Grand Vefour ที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 33.33 ทั้งนี้บริษัท MM FR SAS ได้เปิดร้าน La Mere Lachaise โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ระหว่างการปรับปรุงรูปแบบร้าน ซึ่งคาดว่าจะสามารถเปิดดำเนินการได้ต้นปี 2565

บริษัท MM FR SAS ยังได้จัดตั้งบริษัทย่อย MAISON MM1 SAS, MAISON MM2 SAS และ MAISON MM3 SAS โดยปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนบริษัท 223,806 ยูโร 34,806 ยูโร และ 180,452 ยูโร เพื่อขยายธุรกิจร้านอาหารในประเทศฝรั่งเศส อีก 3 แบรนด์ ได้แก่ แบรนด์ PASCO และ แบรนด์ AUGUSTIN ซึ่งร้านอาหารทั้ง 2 แห่ง ได้เปิดดำเนินการแล้ว ตั้งแต่เดือน มกราคม 2563 และ บริษัท ได้เปิดสาขาภายใต้แบรนด์ A Noste เมื่อเดือนกรกฎาคม 2563 ตามลำดับ

นอกจากนี้ MUD ได้ลงทุนผ่านบริษัท Societe Langonnaise des Vins et Hotelleries SAS (“SLVH”) จัดตั้งบริษัท ย่อยแห่งใหม่ชื่อ Greyhound International Holding (Holding company) และได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท LOL ซึ่งเป็น บริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศฝรั่งเศส คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกจำหน่ายแล้วของบริษัท LOL เพื่อ ประกอบธุรกิจร้านอาหารในประเทศฝรั่งเศส และเปิดดำเนินการภายใต้ชื่อร้าน Thai Hey ตั้งแต่วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567

2.3.3. ธุรกิจไลฟ์สไตล์

2.3.3.1. บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด

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

2.3.4. ธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์

2.3.4.1. บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2560 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 15,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) โดยบริษัทถือหุ้นในบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ร้อยละ 100 และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“กองทรัสต์ SSTRT”) เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“บลจ.วรรณ”) เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ และบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์ SSTRT มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือเช่าช่วงและ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ปัจจุบันกองทรัสต์ SSTRT ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง ระบบสาธารณูปโภค วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร ของโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ จำนวน 5 อาคาร และโครงการทรัพย์ศรีไทย จำนวน 13 อาคาร โดยให้บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เช่าเหมาทรัพย์สินหลักเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ประกอบธุรกิจคลังเอกสารทั้งหมด และจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT จำนวน 89,937,877 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 47.05 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

2.4. ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีธุรกิจหลักแบ่งออกเป็น 4 ธุรกิจ คือ ธุรกิจคลังเอกสาร คลังสินค้าและท่าเทียบเรือ และการให้บริการด้านการขนส่ง ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ธุรกิจไลฟ์สไตล์ และธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดจำแนกตามประเภทของธุรกิจได้ดังนี้

2.4.1. ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ

2.4.1.1. บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

บริการรับฝากเอกสาร

รับฝากเอกสารบรรจุกล่อง/แฟ้ม โดยใช้ระบบ AS/RS (AUTOMATED STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEMS) พร้อมระบบ BARCODE และ COMPUTER ในการจัดเก็บและค้นหา ให้บริการด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่นบริการรับ-ส่งเอกสาร บรรจุ ค้นหา หรือ ถ่ายเอกสาร รับทำลายเอกสาร จัดหากล่องขนาดมาตรฐานเพื่อการบรรจุเอกสาร และให้บริการห้องรับรอง เพื่อตรวจสอบเอกสาร ณ ศูนย์จัดเก็บเอกสารให้บริการเก็บสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในห้องควบคุมอุณหภูมิและความชื้นสัมพัทธ์ และให้บริการ scan และจัดเก็บข้อมูลใน server หรือจัดเก็บบนคลาวด์ (Cloud) บริการระบบจัดเก็บเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ (Document Management System) บนโครงข่าย Cloud ซึ่งผู้ใช้บริการสามารถจัดเก็บเอกสารได้และสามารถใช้งานได้ทุกเวลาทุกสถานที่ที่มีสัญญาณอินเตอร์เน็ตผ่านหน้าเว็บซึ่งเป็นบริการใหม่ล่าสุด

บริการให้เช่าคลังสินค้า

บริษัท มีบริการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า ทั้งแบบเช่าเหมาหลังและแบบแบ่งพื้นที่ให้เช่าตั้งแต่ 100 ตารางเมตรขึ้นไปโดยใช้แผงเหล็กลวดตาข่ายกั้นแบ่งแยกพื้นที่ให้เช่าภายในโกดังสินค้าแต่ละหลังทำให้สามารถตอบสนองความต้องการลูกค้า

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

บริการรับบริหารจัดการสต๊อกสินค้า

บริษัทให้บริการรับบริหารจัดการสต็อกสินค้าแบบครบวงจรพร้อมรายงานยอดสินค้าคงเหลือรายเดือนและรายงานยอดสินค้าเพื่อการออกใบแจ้งหนี้ บริการออกใบแจ้งหนี้และเรียกเก็บเงินให้กับลูกค้าของผู้ว่าจ้าง

บริการท่าสำหรับเทียบเรือเดินทะเล

บริการท่าสำหรับเทียบเรือเดินทะเล ซึ่งสามารถเทียบเรือขนาดใหญ่ได้พร้อมกัน 2 ลำ รวมทั้งบริเวณที่จอดเรือลำเลียงสินค้าจำนวนมาก

การให้บริการนำสินค้าผ่านท่า

การให้บริการนำสินค้าประเภทต่าง ๆ ขนถ่ายผ่านท่าเทียบเรือหรือเขตคลังสินค้าของบริษัท โดยที่สินค้าที่มิได้นำเข้าเก็บในคลังสินค้าของบริษัท แต่นำผ่านไปยังสถานที่อื่น ประเภทของสินค้าที่ผ่านท่าส่วนใหญ่ ได้แก่ เหล็ก ปุ๋ยเคมี อาหารสัตว์ เกลือ สินค้าแช่แข็ง น้ำมันพืช น้ำตาล ข้าวสาลี เป็นต้น

การให้บริการขนถ่ายสินค้า

บริษัทมีการให้บริการขนถ่ายสินค้าจากเรือ รถบรรทุก เพื่อเข้าจัดเก็บในคลังสินค้าของบริษัท หรือเพื่อการนำส่งสินค้า (ผ่านท่า) และกิจกรรมที่เกี่ยวเนื่อง เช่น การบรรจุสินค้า การขนย้ายกองสินค้า การจัดเรียง การถ่าย

กระสอบใหม่ โดยบริษัทจะ จัดหาแรงงาน และอุปกรณ์บรรจุและขนถ่ายสินค้าทุกชนิดไว้บริการอย่างพร้อมมูลและเพียงพอ

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ใบอนุญาต	เลขที่	ระยะเวลา	หน่วยงาน
1. หนังสือรับรองการตรวจ สภาพท่าเทียบเรือ (2 ท่า)	38/2568 39/2568	9 กันยายน 2568 ถึง 8 กันยายน 2569 (อยู่ระหว่างการออกใบรับรองฯ ฉบับใหม่)	สำนักความปลอดภัยและ สิ่งแวดล้อมทางน้ำ กรมเจ้าท่า
2. ใบอนุญาตประกอบกิจการท่าเรือเดิน ทะเล	21/2567	18 พฤษภาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2568 (อยู่ระหว่างการออกใบรับรองฯ ฉบับใหม่)	กองกำกับการพาณิชยนาวี กรมเจ้าท่า
3. หนังสือรับรองการปฏิบัติของท่าเรือเพื่อรักษาความปลอดภัย	23/2564	18 พฤศจิกายน 2564 ถึง 17 พฤศจิกายน 2569	กองกำกับการพาณิชยนาวี กรมเจ้าท่า
4. หนังสือรับรองมาตรฐานด้านสุขอนามัยของท่าเทียบเรือ	9181/6	11 พฤศจิกายน 2569 ถึง 10 พฤศจิกายน 2571	กองตรวจสอบคุณภาพสินค้าประมง กรมประมง
5. ใบจดทะเบียนท่าเทียบเรือประมง	591105080006	ตั้งแต่ 16 ตุลาคม 2566 ถึงจนกว่าจะมีการเพิกถอน	กองบริหารจัดการทรัพยากรและกำหนดมาตรฐาน

บริการอื่น ๆ

- บริการให้กู้เงินโดยการรับจำนำสินค้าที่ฝากอยู่กับบริษัทย่อย ซึ่งประกอบกิจการคลังสินค้ารับอนุญาต
- บริการชั่งน้ำหนักโดยใช้เครื่องชั่งที่ทันสมัยและเที่ยงตรงขนาด 18 x 3 เมตร 60 ตัน จำนวน 2 เครื่อง
- บริการจัดหาการประกันภัยในสินค้าที่นำเข้าเก็บในคลังสินค้าตามความประสงค์ของลูกค้า
- บริการด้านความปลอดภัย โดยมีพนักงานรักษาความปลอดภัยภายในบริเวณคลังสินค้าตลอด 24 ชั่วโมง

2.4.1.2. บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด

บริการรับฝากสินค้าพืชผลและผลผลิตเกษตรกรรมที่เตรียมส่งไปต่างประเทศ เช่น ข้าวสาร เมล็ดกาแฟ ข้าวโพด น้ำตาล ฯลฯ และรับฝากสินค้าทั่วไปที่ผลิตได้และใช้หมุนเวียนภายในประเทศ เช่น เคมีภัณฑ์และผลผลิตเกษตรกรรมอื่น ๆ โดยออกใบประทวนสินค้าและใบรับของคลังสินค้าเป็นหลักฐาน ซึ่งผู้รับฝากสินค้าสามารถนำไปทำ Packing Stock กับธนาคารพาณิชย์ หรือเป็น หลักประกันในการกู้เงินกับสถาบันการเงินอื่น ๆ และรับฝากสินค้าที่สั่งเข้ามาจากต่างประเทศ เช่น ปุ๋ยเคมี ข้าวสาลี ส่วนผสมอาหาร สัตว์ ฯลฯ รวมทั้งสินค้าที่ทำ Trust Receipt กับธนาคารพาณิชย์ หรือเป็นหลักประกันในการกู้เงินจากสถาบันการเงินอื่น ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด มีพื้นที่คลังรับอนุญาตจำนวน 12 หลัง รวมพื้นที่ 16,652 ตารางเมตร ในปี 2568 ประเภทสินค้าที่รับฝาก ได้แก่ ปุ๋ยเคมี ส่วนผสมอาหารสัตว์

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ใบอนุญาต	เลขที่	ระยะเวลา	หน่วยงาน
ใบอนุญาตให้ประกอบกิจการคลังสินค้า	02-0101-013-29062560	29 มิถุนายน 2569 ถึง 28 มิถุนายน 2572	กองส่งเสริมและบริหารระบบตลาด กรมการค้าภายใน กระทรวงพาณิชย์

2.4.2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

2.4.2.1. บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด

Dunkin เป็นเครื่องหมายการค้าของกาแฟและเบเกอรี่ที่ได้รับความนิยมจากชาวอเมริกันอย่างต่อเนื่องยาวนานกว่า 60 ปี บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ถือสิทธิในเครื่องหมายการค้า “Dunkin” แต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย ปัจจุบันมีจำนวนสาขาและคีออสทั่วประเทศไทยทั้งสิ้น 557 สาขา (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) การให้บริการมีทั้งให้บริการที่ร้านและนำกลับ การบริการนำส่งที่บ้านหรือสถานที่ทำงาน รวมถึงการรับจัดชุดสแนคบอกซ์สำหรับงานประชุม งานเลี้ยงสังสรรค์ต่าง ๆ นอกจากนี้ยังให้บริการจัดเลี้ยงนอกสถานที่ตามความต้องการของลูกค้าด้วย

2.4.2.2. บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด

โอ ปอง แปง (Au Bon Pain) เป็นเครื่องหมายการค้าของร้านอาหารในรูปแบบ เบเกอรี่ คาเฟ่ ที่มีสาขาทั่วโลก นำเสนอความหลากหลายของสินค้าและบริการที่มีเอกลักษณ์ เฉพาะตัวให้ลูกค้าได้เลือกสรรตามความต้องการ

บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ถือสิทธิในเครื่องหมายการค้า “Au Bon Pain” แต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย ปัจจุบันร้าน โอ ปอง แปง มีสาขาอยู่ทั่วประเทศไทย จำนวน 71 สาขา (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) การให้บริการมีทั้งให้บริการที่ร้านหรือนำกลับ รวมถึงให้บริการส่งถึงที่บ้านหรือสำนักงานต่าง ๆ และให้บริการรับจัดอาหารสำหรับงานเลี้ยงตามความต้องการของลูกค้าด้วย

2.4.2.3. บริษัท โกลเด้น สกู๊ป จำกัด

“ฟังกี้ ฟรายส์” เป็นแบรนด์ที่บริษัทได้พัฒนาขึ้นมาเพื่อ ผลิตและจำหน่ายเฟรนช์ฟรายส์ และไก่บอมบ์ โดยสาขาแรก เปิดดำเนินการที่ซีคอน บางแค เมื่อเดือน กุมภาพันธ์ 2564 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีทั้งหมด 21 สาขา และบริษัทมีแผนที่จะขยายสาขาไปในสถานที่ต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

2.4.2.4. บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด

ร้านอาหารภายใต้การบริหารจัดการโดย บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด ได้แก่ ร้านอาหารภายใต้ชื่อ เกรฮาวด์ คาเฟ่ (Greyhound Café) / อะนาเตอร์ฮาวด์ (Another Hound Café) เป็นร้านอาหารประเภทบริการเต็มรูปแบบ (Full Service Restaurant) สไตล์แฟชั่นคาเฟ่ เป็นร้านอาหารที่มีเอกลักษณ์โดยมีการจัดวางรูปแบบเมนูอาหารและการตกแต่งร้านภายใต้คอนเซ็ปต์ที่เป็นเอกลักษณ์ โดยร้านอาหารในเครือ เกรฮาวด์ คาเฟ่ มีความมุ่งเน้นในการรักษาคุณภาพและมาตรฐานของรสชาติอาหารและบริการภายในร้าน

สำหรับร้าน อันเดอร์ฮาวด์ (UNDERHOUND) ซึ่งเปิดในเดือนธันวาคม 2565 ที่ศูนย์การค้าสยามพารากอน เป็นร้านอาหารสไตล์ฝรั่งเศสแบบ French Brasserie ทั้งเมนูคลาสสิกแบบฝรั่งเศส และเมนูสไตล์สตรีท ที่สรรสร้างทุกเมนูด้วยความประณีต เสมือนได้ทานอาหารในร้านอาหารที่ฝรั่งเศส

ส่วนร้านกาแฟบีนฮาวด์ (BEANHOUND) เป็นร้านกาแฟไซส์เล็ก ที่มีทั้งกาแฟแบบ basic และ specialty ภายในร้านเดียว โดยเปิดสาขาแรกที่ แม็คโคร สาขาประดิษฐ์มนูธรรม และได้ขยายสาขาเพิ่มโดย ณ สิ้นปี 2568 มีจำนวน 9 สาขา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ร้าน Greyhound Café มีสาขาทั้งในและต่างประเทศรวมทั้งหมด 55 สาขาซึ่งประกอบไปด้วยสาขาในประเทศ 33 สาขา (ภายใต้แบรนด์ Greyhound Café / Another-Hound Café / Beanhound / Underhound) และสาขาในต่างประเทศ (ภายใต้แบรนด์ Greyhound Café) ได้แก่ เขตบริหารพิเศษฮ่องกง อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ และอังกฤษ รวมทั้งหมด 22 สาขา

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

SLVH เป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มเต็มรูปแบบระดับพรีเมี่ยม ภายใต้เครื่องหมายการค้า Le Grand Vefour ซึ่งเป็นร้านอาหารที่ก่อตั้งเมื่อปี ค.ศ. 1784 (พ.ศ. 2327) อายุกว่า 230 ปี โดยปัจจุบัน SLVH มีสาขาจำนวน 1 สาขา ตั้งอยู่ย่าน The Palais Royal’s Gardens ในกรุงปารีส

ร้าน Le Grand Vefour เป็นร้านอาหารที่จำหน่ายอาหารฝรั่งเศสที่ผสมผสานระหว่างความเรียบหรูในยุคเก่าและความสดใสของแฟชั่นยุคใหม่ ซึ่งสะท้อนในรายการอาหารและของหวานที่หลากหลายในรูปแบบเฉพาะตัวลูกค้าเป้าหมายของร้าน Le Grand Vefour เป็นคนทำงาน ผู้บริหาร นักการเมือง และนักท่องเที่ยวที่มีรายได้ระดับสูงที่มีความชื่นชอบในความหรูหรา ศิลปะและประวัติศาสตร์สไตล์ฝรั่งเศสยุคเก่า นอกจากนี้ร้าน Le Grand Vefour ยังคัดสรรวัตถุดิบ และควบคุมคุณภาพและปริมาณของอาหารให้สะท้อนภาพลักษณ์ของลูกค้าเป้าหมาย รสชาติของอาหารและความคุ้มค่าของราคา เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า

ตามที่ บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน) (“MUD”) มีแผนการดำเนินธุรกิจในการขยายสาขาในต่างประเทศ โดยได้เริ่มเปิดสาขาแรกภายใต้แบรนด์ Le Grand Vefour ด้วยการลงทุนร่วมกับ Mr. Guy Martin แล้ว และได้ดำเนินการขยายสาขาใหม่ร่วมกับ Mr. Guy Martin ในการออกแบบร้านอาหารที่มีบรรยากาศร่วมสมัย มีรูปแบบและรายการอาหารที่ทำมาจากวัตถุดิบที่เรียบง่ายตามฤดูกาล ผลิตภัณฑ์ในท้องถิ่น ผสมผสานกับความคิดสร้างสรรค์ของเชฟ และมีรสเลิศ ซึ่งได้มีการเปิดดำเนินการแล้วดังนี้

2.4.2.6. บริษัท MM FR SAS

ร้าน La Mere Lachaise ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพที่มีนักท่องเที่ยวและคนทำงาน ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของร้าน เปิดดำเนินการเมื่อเดือน มกราคม 2565 ซึ่งปัจจุบันได้หยุดดำเนินกิจการร้านอาหารแล้ว เมื่อเดือนกรกฎาคม 2568

2.4.2.7. บริษัท MAISON MM1 SAS

ร้าน Pasco ซึ่งเปิดดำเนินการเมื่อเดือนมกราคม 2563 และปัจจุบันได้หยุดดำเนินกิจการร้านอาหารแล้ว เมื่อเดือนธันวาคม 2568

2.4.2.8. บริษัท MAISON MM2 SAS

ร้าน Augustin ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพที่มีนักท่องเที่ยวและคนทำงาน ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของร้าน โดยร้านได้เปิดดำเนินการแล้ว เมื่อเดือนมกราคม 2563

2.4.2.9. บริษัท MAISON MM3 SAS

ร้าน A Noste ตั้งอยู่ในทำเลแหล่งท่องเที่ยวที่มีศักยภาพ ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของร้าน คือ นักท่องเที่ยวและคนทำงาน โดยร้านได้เปิดดำเนินการแล้ว เมื่อเดือนกรกฎาคม 2563

นอกจากนี้ MUD ยังได้ลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจร้านอาหารที่ประเทศฝรั่งเศส โดยเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2566 ได้จัดตั้งบริษัท Greyhound International Holding (GIH) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งใหม่ที่ MUD ถือหุ้นทางอ้อมได้เข้าซื้อหุ้นสามัญคิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกจำหน่ายแล้วของบริษัท LOL ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศฝรั่งเศสและประกอบธุรกิจร้านอาหารในประเทศฝรั่งเศส ร้านอาหารดังกล่าวปรับปรุงแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการภายใต้ชื่อร้าน Thai Hey

2.4.2.10. บริษัท LOL

ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม เป็นร้านอาหารไทยสไตล์สตรีทฟู้ด โดยบรรยากาศภายในร้านออกแบบให้นึกถึงภาพจำ ความ street สนุกแบบไทยสไตล์ ไม่ว่าจะเป็น ตุ๊กตุ๊ก สิบล้อ เสื้อวินมอเตอร์ไซค์ เพลงลูกทุ่ง ยาดอง ไปจนถึง งานวัด พร้อมนำเสนออาหารแบบไทยในสไตล์สตรีทฟู้ด จัดจ้านถึงเครื่อง ครัวไทย เสมือนได้นั่งกินอาหาร รสมือ ลุงป้าตายาย แบบไทยแท้ ในบรรยากาศคุ้นชินแบบไทย street เสมือนเป็นการเผยแพร่ culture แบบไทยผ่านอาหารไปพร้อมกับศิลปะวัฒนธรรมไทยสู่ต่างประเทศ ภายใต้ แบรนด์ ไทย + เฮ ซึ่งได้เปิดดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ 2567

2.4.3. ธุรกิจไลฟ์สไตล์

2.4.3.1. บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 Greyhound มีช่องทางหลักในการจำหน่ายสินค้าในประเทศผ่านร้านของตัวเองในห้างสรรพสินค้าชั้นนำจำนวน 28 สาขา ซึ่งทั้งหมดอยู่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลทั้งหมด อีกทั้งยังได้เปิด Greyhound Online Store ผ่าน www.greyhound.co.th รวมถึงการเปิด online shop ใน marketplace ต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็น Lazada, Shopee, Facebook, และ Line OA

2.4.4. ธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์

2.4.4.1. บริษัท เอสเอสทีี รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

บริษัท เอสเอสทีี รีท แมเนจเมนท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อย ซึ่งดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสตี โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ปัจจุบันบริหารกองทรัสต์อยู่ 1 กอง คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust: SSTRT) โดย บริษัท เอสเอสทีี รีท แมเนจเมนท์ จำกัด จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นรายได้ที่ได้รับเป็นประจำทุกปี และยังจะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามมูลค่าทรัพย์สินอีกด้วย

2.5. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 526,456,550.00 บาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีธุรกิจหลักแบ่งออกเป็น 4 ธุรกิจ คือ 1) ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ 2) ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม 3) ธุรกิจไลฟ์สไตล์ 4) ธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดจำแนกตามประเภทของธุรกิจได้ ดังนี้

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการลงทุน ณ 31 ธันวาคม 2568	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
1. ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ			
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	526,456,550 บาท	บริษัทแม่	มีคลังสินค้า 2 แห่ง ตั้งอยู่ที่ 1) ซอยสุขสวัสดิ์ 49 อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ ติดแม่น้ำเจ้าพระยา และมีท่าเทียบเรือเดินทะเล 2 ท่า 2) ซอยสุขสวัสดิ์ 76 อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ ดำเนินธุรกิจดังนี้ ● บริการคลังสินค้าให้เช่า บริการขนถ่ายสินค้า บริการท่าเทียบเรือ รับบริหารจัดการสต็อกสินค้า ● บริการรับฝากเอกสาร เก็บเอกสาร บรรจุกล่อง/แฟ้ม มีระบบการจัดเก็บเอกสารอัตโนมัติ AS/RS (AUTOMATED STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEMS) ระบบ BARCODE และ COMPUTER เพื่อใช้ในการจัดเก็บ บริการจัดเก็บสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือสินค้าที่มีความจำเป็นต้องเก็บในห้องควบคุมอุณหภูมิและความชื้น ● ให้บริการภัตตาคารร้านอาหาร ชื่อ House of Tin Baron และร้านอาหารอิตาเลียน ชื่อ Terra Italian Restaurant ตั้งอยู่ที่ถนนสตูล จังหวัดภูเก็ตปัจจุบัน ปิดให้บริการชั่วคราว
บริษัท เอส เอส ที คลังสินค้า จำกัด	5,000,000 บาท	ถือหุ้นร้อยละ 99.99	ดำเนินธุรกิจคลังสินค้ารับอนุญาตให้บริการรับฝากสินค้าพืชผลและผลผลิตเกษตรกรรมที่เตรียมส่งไปต่างประเทศ เช่น ข้าวสาลี แป้งมันสำปะหลัง เมล็ดธัญพืช ฯลฯ และรับฝากสินค้าทั่วไปที่ผลิตได้และใช้หมุนเวียนภายในประเทศ เช่น เคมีภัณฑ์และผลผลิตเกษตรกรรมอื่น ๆ โดยออกใบประทวนสินค้าและใบรับของคลังสินค้าเป็นหลักฐาน
2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม			
บริษัท มัด แอนด์ ฮาวด์ จำกัด (มหาชน) (MUD)	1,053,386,750 บาท	ถือหุ้นร้อยละ 66.65	● ดำเนินธุรกิจในลักษณะ Holding Company ● เป็นผู้ถือหุ้นสามัญร้อยละ 100 ในบริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท โกลเด้น สกู๊ป จำกัด และถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิร้อยละ 100 ในบริษัท เกรฮาวด์ จำกัด และบริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด
บริษัท โกลเด้น โดนัท (ประเทศไทย) จำกัด	300,000,000 บาท	ถือหุ้นผ่าน MUD	ผลิตและจำหน่ายโดนัทและเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ ดังกิ้น “Dunkin”
บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด	40,000,000 บาท	ถือหุ้นผ่าน MUD	ผลิตและจำหน่ายเบเกอรี่และเครื่องดื่ม ภายใต้แบรนด์ โอ ปอง แปง “Au Bon Pain”

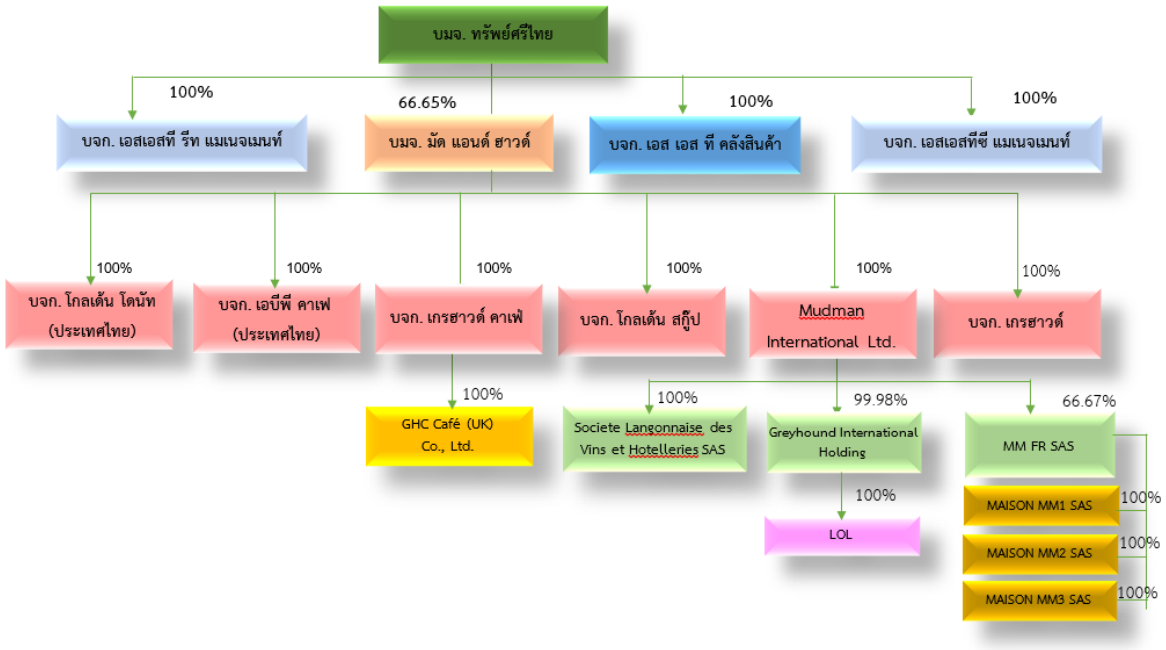
ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการลงทุน ณ 31 ธันวาคม 2568	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
บริษัท โกลเด้น สกู๊ป จำกัด	125,000,000 บาท	ถือหุ้นผ่าน MUD	ผลิตและจำหน่ายเฟรนช์ฟรายส์ และไก่บอมบ์ ภายใต้แบรนด์ ฟังกี้ ฟรายส์ “Funky Fries”
บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด	10,784,300 บาท	ถือหุ้นผ่าน MUD	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบบริการเต็มรูปแบบภายใต้แบรนด์ที่สำคัญ เช่น เกรฮาวด์ คาเฟ่ (Greyhound Café), อะนาเตอร์ฮาวด์ (Another Hound Café), บีนฮาวด์ (Beanhound), อันเดอร์ฮาวด์ (Underhound)
GHC Café (UK) Company Limited	200,000 ปอนด์สเตอร์ลิง	ถือหุ้นผ่าน MUD	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบบริการเต็มรูปแบบภายใต้คอนเซ็ปต์ (Concept) ของ GHC “Basic with a Creative Twist” โดยทำการตลาดที่ต่างประเทศ
Societe Langonnaise des Vins et Hotelleries SAS	470,176 ยูโร	ถือหุ้นผ่าน MUD	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบบริการเต็มรูปแบบระดับพรีเมี่ยมภายใต้ แบรนด์ Le Grand Vefour
MM FR SAS	24,000 ยูโร	ถือหุ้นผ่าน MUD	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบสบาย ๆ โดยลูกค้าสามารถเข้ารับบริการได้ทั้งวัน (Brasserie) ภายใต้ แบรนด์ La Mere Lachaise
MAISON MM1 SAS	223,806 ยูโร	ถือหุ้นผ่าน MUD	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบสบาย ๆ โดยลูกค้าสามารถเข้ารับบริการได้ทั้งวัน (Brasserie) ภายใต้ แบรนด์ PASCO
MAISON MM2 SAS	34,769 ยูโร	ถือหุ้นผ่าน MUD	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบสบาย ๆ โดยลูกค้าสามารถเข้ารับบริการได้ทั้งวัน (Brasserie) ภายใต้ แบรนด์ AUGUSTIN
MAISON MM3 SAS	180,452 ยูโร	ถือหุ้นผ่าน MUD	ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแบบสบาย ๆ โดยลูกค้าสามารถเข้ารับบริการได้ทั้งวัน (Brasserie) ภายใต้ แบรนด์ A NOSTE
LOL	8,000 ยูโร	ถือหุ้นผ่าน MUD	ร้านอาหารภายใต้แบรนด์ Thai Hey (ผลิตและจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม เป็นร้านอาหารไทยสไตล์สตรีทฟู้ด ในบรรยากาศคุ้นชินแบบไทย street เสมือนเป็นการเผยแพร่ culture แบบไทยผ่านอาหารไปพร้อมกับศิลปะวัฒนธรรมไทยสู่ต่างประเทศ และได้เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ 2567)
3. ธุรกิจไลฟ์สไตล์			

บริษัท เกรฮาวด์ จำกัด	96,990,000 บาท	ถือหุ้นผ่าน MUD	ผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าแฟชั่น เครื่องประดับ และสินค้าไลฟ์สไตล์ภายใต้แบรนด์ที่สำคัญ เช่น
			• เกรฮาวด์ ออริจินอล (Greyhound Original)
			• สไมลี่ฮาวด์ (Smiley hound) เป็นต้น
			  • รับออกแบบสินค้าและผลิตภัณฑ์แฟชั่นไลฟ์สไตล์
			  • ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ประเภทคาเฟ่

4. ธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์			

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการลงทุน ณ 31 ธันวาคม 2568	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด	15,000,000 บาท	ถือหุ้นร้อยละ 99.99	ประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
5. ธุรกิจอื่น ๆ (ธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company))			
Mudman International Limited	30,000.- USD ประมาณ 1,000,000 บาท	ถือหุ้นผ่าน MUD	ลงทุนในต่างประเทศโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)
Greyhound International Holding	5,000 ยูโร	ถือหุ้นผ่าน MUD	บริษัทเพื่อการลงทุนในต่างประเทศ (Holding Company)
บริษัท เอสเอสทีซี แมเนจเมนท์ จำกัด	500,000 บาท	100	บริหารจัดการเงินทุนให้กับบริษัทในกลุ่ม

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



2.6. โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย

ดำเนินการโดย/สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
บมจ. ทรัพย์ศรีไทย	คลังเอกสาร	364	8.90	359	10	320	11
	คลังสินค้า/ท่าเทียบเรือ						
	ธุรกิจอาหาร						
บจก. เอส เอส ที คลังสินค้า (ร้อยละ 100)	คลังสินค้า	154	3.77	17	0	16	1
	ธุรกิจอาหาร						
บจก. เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ (ร้อยละ 100)	บริหารกองทรัสต์	7	0.17	7	0	6	0

ดำเนินการโดย/สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
บมจ. มัด แอนด์ ฮาวด์ (ร้อยละ 66.65)	อาหารและเครื่องดื่ม	3,163	77.33	2,708	78	2,086	74
	ไลฟ์สไตล์	284	6.94	295	8	257	9
รายได้อื่น	-	117	2.89	107	3	121	4
รวมรายได้		**4,090**	**100**	**3,493**	**100**	**2,806**	**100**

3. คณะผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัท

3.1. ผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

ลำดับ	ชื่อ - สกุล	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	นาย ศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	82,608,726	15.69
2	นาย ทวีฉัตร จุฬางกูร	62,059,832	11.79
3	นาย ศุภชัย สุขะนินทร์	55,387,608	10.52
4	นาง อินทิรา สุขะนินทร์	54,865,902	10.42
5	น.ส. ดวงแข ชินธรรมมิตร์	29,708,019	5.64
6	น.ส. ดวงดาว ชินธรรมมิตร์	29,130,665	5.53
7	นาง หทัยรัตน์ จุฬางกูร	26,000,000	4.94
8	นาย จำรูญ ชินธรรมมิตร์	25,622,000	4.87
9	นาย สมชาย ชินธรรมมิตร์	19,244,450	3.66
10	น.ส. กมลฤดี ปัจฉิมสวัสดิ์	17,180,823	3.26
	รวมผู้ถือหน่วย 10 รายแรก	**401,808,025**	**76.32**
	ผู้ถือหน่วยรายย่อยอื่น	**124,648,525**	**23.68**
	รวม	**526,456,550**	**100.00**

ที่มา : SET

3.2. คณะกรรมการบริษัท SST

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
1	พลเอก ธารไชยยันต์ ศรีสุวรรณ	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2	นายสุรพงษ์ ไพสิฐพัฒนพงษ์	รองประธานกรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
3	นายวิสุทธิ์ กนกศีชริน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
4	นายทศพร ชิมตระการ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
5	นายอุดม ตั้งมานะสกุล	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
6	นายศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ และรองประธานกรรมการ
7	นางอินทิรา สุขะนินทร์	กรรมการ
8	นางสาวดวงดาว ชินธรรมมิตร์	กรรมการ
9	นางสาวดวงแข ชินธรรมมิตร์	กรรมการ
10	นายสมยศ สุธีรพรชัย	กรรมการ
11	นายกฤตินาถ อิศรางกูร ณ อยุธยา	กรรมการ

ที่มา : SET

4. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน

4.1. งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	155.11	104.76	122.00	92.36
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	197.46	180.31	135.35	133.87
สินค้าคงเหลือ	285.18	201.06	173.17	131.20
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	10.31	-	-	-
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	13.38	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	53.22	49.03	44.57	41.63
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**701.30**	**535.16**	**488.47**	**399.05**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	23.79	38.44	38.45	30.95
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	629.17	637.21	647.50	655.97
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	15.22
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	348.33	364.35	364.35	364.35
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,573.42	1,686.97	1,426.21	1,282.14
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,561.67	1,303.22	872.11	677.83
ค่าความนิยม	1,939.88	1,880.29	1,643.96	1,643.96
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	658.12	620.69	592.24	531.69
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	195.45	204.27	193.50	178.63
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**6,929.85**	**6,735.44**	**5,778.32**	**5,380.73**
รวมสินทรัพย์	**7,631.14**	**7,270.60**	**6,266.79**	**5,779.79**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	313.12	270.26	321.08	283.13
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	538.11	474.63	495.46	436.28
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	60.00	60.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	-	-	100.00	222.70
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	382.83	155.05	117.05	81.60
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	471.76	457.05	412.93	375.02
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาขายและเช่ากลับคืนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	53.05	44.80	24.52	17.59
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	249.24	615.95	781.69	619.01
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			493.49	299.83
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	6.76	1.92	0.21	1.24
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	37.24	31.79	43.81	40.84
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**2,052.12**	**2,051.45**	**2,850.25**	**2,437.23**
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	310.94	168.60	70.78	253.83

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,119.72	902.02	573.60	433.12
หนี้สินตามสัญญาขายและเช่ากลับคืน -สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	37.00	34.10	10.07	2.99
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,132.95	1,100.95	765.50	924.88
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	-	195.71	-	7.00
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	204.15	250.92	226.83	216.69
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	38.37	39.83	36.07	33.31
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	55.25	52.51	49.71	45.35
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11.61	12.97	18.01	16.86
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**2,909.99**	**2,757.61**	**1,750.57**	**1,934.04**
รวมหนี้สิน	**4,962.11**	**4,809.06**	**4,600.81**	**4,371.27**
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	842.33	842.33	842.33	842.33
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	526.46	526.46	526.46	526.46
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	337.77	337.77	337.77	337.77
ส่วนเกินทุนหุ้นทุนซื้อคืน	37.01	37.01	37.01	37.01
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	692.42	692.42	692.42	692.42
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	-	-	-	(162.95)
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมาย	56.86	57.19	57.19	57.19
ยังไม่ได้จัดสรร	205.67	(102.96)	(633.91)	(798.44)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	175.98	391.99	401.89	394.76
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	2,032.16	1,939.88	1,418.83	1,084.22
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	636.88	521.66	247.15	324.30
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**2,669.03**	**2,461.54**	**1,665.98**	**1,408.52**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**7,631.14**	**7,270.60**	**6,266.79**	**5,779.79**

4.2. งบกำไรขาดทุน

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้				
รายได้จากการขายและบริการ	3,601.81	3,018.96	2,345.12	935.76
รายได้จากการให้บริการคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ	370.94	366.42	340.03	170.80
รายได้อื่น	98.05	107.51	98.36	36.50
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	19.56	-	23.10	9.76
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	36.47
รวมรายได้	**4,090.35**	**3,492.88**	**2,806.61**	**1,189.29**
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขาย	1,559.20	1,199.69	960.31	379.70
ต้นทุนการให้บริการ	231.32	228.21	216.08	110.09
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	1,744.61	1,707.66	1,435.34	566.95

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	368.73	428.05	394.58	154.60
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	44.20	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	121.69	427.73	99.94
รวมค่าใช้จ่าย	**3,903.86**	**3,729.50**	**3,434.04**	**1,311.27**
กำไร(ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	**186.49**	**(236.62)**	**(627.43)**	**(121.99)**
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	54.41	44.01	46.27	26.45
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	(9.38)
ต้นทุนทางการเงิน	(233.49)	(231.33)	(250.80)	(135.40)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	**7.42**	**(423.94)**	**(831.96)**	**(240.32)**
ภาษีเงินได้	(34.06)	(6.35)	22.42	(5.75)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	**(26.64)**	**(430.29)**	**(809.54)**	**(246.07)**

4.3. งบกระแสเงินสด

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	864.36	512.24	542.17	208.30
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(293.10)	(62.60)	(15.58)	66.15
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(847.41)	(542.58)	(518.82)	(293.66)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(20.93)	42.59	9.46	(10.43)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(297.08)	(50.35)	17.23	(29.63)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	452.19	155.11	104.76	122.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	155.11	104.76	122.00	92.36

4.4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.34	0.26	0.17	0.16
อัตรากำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (ร้อยละ)	21.19	12.09	15.23	11.19
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	54.93	57.82	58.08	55.74
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	4.69	(6.99)	(20.71)	(11.02)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(0.67)	(12.71)	(28.84)	(22.24)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (เฉลี่ย) (ร้อยละ)	(1.00)	(17.48)	(39.23)	(16.01)
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (interest coverage ratio: ICR) (เท่า)	5.86	2.79	2.32	0.91
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) (เท่า)	0.59	0.27	0.23	0.08
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.86	1.95	2.76	3.10
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (interest bearing debt to equity : IBD/E ratio) (เท่า)	1.53	1.60	1.55	2.54
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (เฉลี่ย) (ร้อยละ)	(0.35)	(5.92)	(12.92)	(4.09)

5. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

สรุปผลการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

รายได้จากการขายและการให้บริการ

หน่วย : ล้านบาท

โครงสร้างรายได้	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2569
คลังสินค้าและท่าเทียบเรือ	371	366	340	171
อาหารและเครื่องดื่ม	3,317	2,724	2,088	834
เสื้อผ้าสำเร็จรูป	284	295	257	102
รวมรายได้จากการขายและบริการ	**3,972**	**3,385**	**2,685**	**1,107**
รายได้อื่น	117	108	121	82
รวม	**4,090**	**3,493**	**2,806**	**1,189**

ปี 2566

ในงวดปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 4,090 ล้านบาท ลดลง 102 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้รวมจำนวน 4,192 ล้านบาท โดยแยกพิจารณาตามกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

- รายได้จากการให้บริการ (ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ) บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ 371 ล้านบาท ลดลง 2 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้การให้บริการ 373 ล้านบาท
- รายได้จากการขาย (ธุรกิจอาหาร,เครื่องดื่ม) บริษัทมีรายได้จากการขาย 3,317 ล้านบาท ลดลง 45 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการขาย 3,362 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มของบริษัทย่อยลดลงทั้งในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจากเศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่
- รายได้จากการขาย (ธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป) บริษัทมีรายได้จากการขาย 284 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 จากการเพิ่มยอดขายในช่องทางต่าง ๆ เช่น online เป็นต้น
- รายได้อื่น ๆ บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 118 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 59 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 33 ที่มีรายได้อื่น ๆ จำนวน 177 ล้านบาท จากกำไรจากการขายทรัพย์สินเข้ากอง SSTRT ลดลง

ปี 2567

ในงวดปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 3,493 ล้านบาท ลดลง 597 ล้านบาท หรือร้อยละ 15 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้รวมจำนวน 4,090 ล้านบาท โดยแยกพิจารณาตามกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

- รายได้จากการให้บริการ (ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ) บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ 366 ล้านบาท ลดลง 6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้การให้บริการ 371 ล้านบาท เนื่องจากปริมาณสินค้าที่ผ่านคลังสินค้าลดลง
- รายได้จากการขาย (ธุรกิจอาหาร,เครื่องดื่ม) บริษัทมีรายได้จากการขาย 2,724 ล้านบาท ลดลง 593 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการขาย 3,317 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มของบริษัทย่อยลดลง ทั้งในประเทศและต่างประเทศ จากเศรษฐกิจโดยรวมทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ยังอยู่ในสภาพชะลอตัว รวมถึงจำนวนสาขาที่ลดลงจากการปิดสาขาที่ไม่ทำกำไร

- รายได้จากการขาย (ธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป) บริษัทมีรายได้จากการขาย 295 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการขาย 284 ล้านบาท จากการเพิ่มยอดขายในช่องทางต่าง ๆ เช่น online เป็นต้น
- รายได้อื่น ๆ บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 108 ล้านบาท ลดลง 9 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้อื่น ๆ จำนวน 117 ล้านบาท สาเหตุหลัก ๆ มาจาก รายได้จากกิจกรรมทางการตลาด และค่าบัตรสมาชิกลดลง ขณะที่กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น

ปี 2568

ในงวดปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวมจำนวน 2,685 ล้านบาท ลดลง 700 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้จากการขายและให้บริการรวมจำนวน 3,385 ล้านบาท โดยรายละเอียดสามารถจำแนกตามกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

- รายได้จากการให้บริการ (ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ) บริษัทมีรายได้จากการให้บริการรวม 340 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการให้บริการรวม 366 ล้านบาท เนื่องจากภาวะการแข่งขันในตลาดที่รุนแรงมากขึ้น ส่งผลให้รายได้จากการให้บริการลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน
- รายได้จากการขาย (ธุรกิจอาหาร,เครื่องดื่ม) บริษัทมีรายได้จากการขายรวม 2,088 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 636 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการขายรวม 2,724 ล้านบาท เนื่องจากกำลังซื้อของประชากรในประเทศที่ลดลง รวมถึงการปิดสาขาที่มีรายได้น้อยและสาขาที่ขาดทุนในระหว่างปี
- รายได้จากการขาย (ธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป) บริษัทมีรายได้จากการขายรวม 257 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 38 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการขายรวม 295 ล้านบาท เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่ชะลอตัว ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง
- รายได้อื่น และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน บริษัทมีรายได้อื่นและกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน รวม 121 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 14 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้อื่น ๆ รวม 108 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากในปีก่อนเป็นค่าใช้จ่ายจากอัตราแลกเปลี่ยน ขณะที่ในปีปัจจุบันรับรู้เป็นกำไร

ไตรมาส 2 ปี 2569

ในงวดไตรมาสที่ 2 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวมจำนวน 1,107 ล้านบาท ลดลง 331 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้จากการขายและให้บริการรวมจำนวน 1,438 ล้านบาท โดยรายละเอียดสามารถจำแนกตามกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

- รายได้จากการให้บริการ (ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ) บริษัทมีรายได้จากการให้บริการรวม 171 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อน
- รายได้จากการขาย (ธุรกิจอาหาร,เครื่องดื่ม) บริษัทมีรายได้จากการขายรวม 834 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 296 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการขายรวม 1,130 ล้านบาท เนื่องจากกำลังซื้อของประชากรในประเทศที่ลดลง รวมถึงการปิดสาขาที่มีรายได้น้อยและสาขาที่ขาดทุนในระหว่างปี

- รายได้จากการขาย (ธุรกิจเสื้อผ้าสำเร็จรูป) บริษัทมีรายได้จากการขายรวม 102 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 34 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 25 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการขายรวม 136 ล้านบาท เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่ชะลอตัว ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง
- รายได้อื่น กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทมีรายได้อื่นรวม 82 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 2 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้อื่น ๆ รวม 84 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ลดลง ในขณะที่ในงวดปัจจุบันบริษัทมีกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น ซึ่งช่วยชดเชยการลดลงดังกล่าวบางส่วน

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2569
ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ	1,791	1,428	1,176	490
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2,113	2,136	1,829	722
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	166	428	100

ปี 2566

บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวม 1,791 ล้านบาท เทียบกับช่วงเดียวกันปี 2565 ซึ่งมีต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวมจำนวน 1,993 ล้านบาท ลดลง 202 ล้านบาท หรือร้อยละ 10 ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการลดลงเนื่องมาจากรายได้จากการขายสินค้าและบริการที่ลดลง (หลัก ๆ คือธุรกิจทุเรียน) ทั้งนี้ สัดส่วนต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวมต่อรายได้รวมในงวดปี 2566 เท่ากับร้อยละ 44 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนร้อยละ 48 หรือลดลงร้อยละ 4

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดปี 2566 ของบริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวน 2,113 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 166 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปี 2565 ซึ่งมีจำนวน 1,947 ล้านบาท ทั้งนี้ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมในงวดปี 2566 เท่ากับร้อยละ 52 เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนร้อยละ 46 จากยอดขายธุรกิจทุเรียนที่มีค่าใช้จ่ายขายและบริหารลดลง รวมถึงการปรับปรุงโครงสร้างการบริหาร และการควบคุมค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทั้งนี้ บริษัทยังสามารถทำกำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 48 – 54

ปี 2567

บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวมจำนวน 1,428 ล้านบาท เทียบกับช่วงเดียวกันปี 2566 ซึ่งมีต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวมจำนวน 1,791 ล้านบาท ลดลง 363 ล้านบาท หรือร้อยละ 20 ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการลดลงเนื่องมาจากรายได้จากการขายสินค้าและบริการที่ลดลง ทั้งนี้สัดส่วนต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวมต่อรายได้รวมในงวดปี 2567 เท่ากับร้อยละ 41 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนร้อยละ 44 หรือลดลงร้อยละ 3

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดปี 2567 ของบริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวน 2,136 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 ซึ่งมีจำนวน 2,113 ล้านบาท ทั้งนี้ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมในงวดปี 2567 เท่ากับประมาณร้อยละ 61 เพิ่มขึ้นจากงวด

เดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 52 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายอื่น ในงวดปี 2567 ของบริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวน 166 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวส่วนใหญ่เกิดจากการตั้งด้อยค่าการลงทุน ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปิดสาขาที่ไม่ทำกำไร

ปี 2568

บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวมจำนวน 1,176 ล้านบาท เทียบกับปี 2567 ซึ่งมีต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวมจำนวน 1,428 ล้านบาท ลดลง 252 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 18 ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการลดลงเนื่องมาจากรายได้จากการขายสินค้าและบริการที่ลดลง ทั้งนี้ สัดส่วนต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวมต่อรายได้รวมในงวดปี 2568 เท่ากับประมาณร้อยละ 42 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนร้อยละ 41 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดปี 2568 ของบริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวน 1,829 ล้านบาท ลดลง 307 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 14 เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 2,136 ล้านบาท ทั้งนี้ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมในงวดปี 2568 เท่ากับประมาณร้อยละ 65 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 61 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่วนหนึ่งเกิดจากการลดลงของรายได้รวม รวมถึงการบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างธุรกิจและการปิดสาขาที่ไม่ทำกำไร

ค่าใช้จ่ายอื่นในงวดปี 2568 ของบริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวน 428 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 262 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 157 เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 166 ล้านบาท ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นดังกล่าวส่วนใหญ่เกิดจากการบันทึกด้อยค่าร้านอาหารที่ไม่ทำกำไร รวมถึงการตัดจำหน่ายทรัพย์สินและสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสาขาที่ปิดดำเนินการ

ไตรมาส 2 ปี 2569

บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวมจำนวน 490 ล้านบาท เทียบกับไตรมาส 2 ปี 2568 ซึ่งมีต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวมจำนวน 623 ล้านบาท ลดลง 133 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 21 ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการลดลงเนื่องมาจากยอดขายธุรกิจอาหารที่ลดลง ทั้งนี้ สัดส่วนต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการรวมต่อรายได้รวมในงวดปี 2568 เท่ากับประมาณร้อยละ 44 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนร้อยละ 43 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดไตรมาส 2 ปี 2569 ของบริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวน 772 ล้านบาท ลดลง 223 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2568 ซึ่งมีจำนวน 944 ล้านบาท ทั้งนี้ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมในงวดไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับประมาณร้อยละ 61 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 62 หรือลดลงประมาณร้อยละ 2 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่วนหนึ่งเกิดจากการลดลงของรายได้รวม ทำให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเช่า และค่าบริการลดลง

ค่าใช้จ่ายอื่นในงวดไตรมาส 2 ปี 2569 ของบริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวน 100 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 100 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2568 ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากการบันทึกด้อยค่าร้านอาหารที่ไม่ทำกำไร รวมถึงการตัดจำหน่ายทรัพย์สินและสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสาขาที่ปิดดำเนินการ

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ปี 2566

บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 27 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลง 133 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 125 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 ซึ่งมีกำไรสุทธิ 106 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องมาจากรายได้รวมลดลง

ปี 2567

บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 430 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลง 403 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 1493 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2566 ซึ่งมีขาดทุนสุทธิ 27 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องมาจากรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มลดลง รวมถึงมีค่าใช้จ่ายพิเศษเกิดขึ้นจำนวนมากได้แก่ การตั้งด้อยค่าการลงทุน ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และค่าใช้จ่ายจากการปิดสาขาที่ไม่ทำกำไร

ปี 2568

บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 810 ล้านบาท ขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 380 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 88 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 430 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องมาจาก รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มลดลง รวมถึงมีค่าใช้จ่ายพิเศษเกิดขึ้นจำนวนมาก ได้แก่ การบันทึกด้อยค่าค่าความนิยม การตัดจำหน่ายทรัพย์สินและสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสาขาที่ปิด

นอกจากรายการพิเศษจากการตั้งด้อยค่าที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทยังมีค่าใช้จ่ายที่เป็น non-cash item จากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าตัดจำหน่ายและค่าเสื่อมราคา รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นที่เป็น รายการพิเศษ (one-time items) เช่น ค่าใช้จ่ายจากการปิดสาขาที่ไม่ทำกำไร อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาในรูปของ EBITDA โดยบวกกลับรายการดังกล่าว บริษัทจะมีกำไร EBITDA เป็นบวก โดยในปี 2568, 2567 และ 2566 มีจำนวน 427 ล้านบาท 409 ล้านบาท และ 842 ล้านบาท ตามลำดับ

ไตรมาส 2 ปี 2569

บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 246 ล้านบาท ขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 156 ล้านบาท

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 7,631 ล้านบาท ลดลง 331 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2565 ส่วนใหญ่เนื่องจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 297 ล้านบาท จากการไถ่ถอนหุ้นกู้ของบริษัทย่อยที่ครบกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 7,271 ล้านบาท ลดลง 360 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2566 ส่วนใหญ่เนื่องจาก สินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าความนิยม ที่ลดลงจากการประเมินราคายุติธรรม และการตั้งด้อยค่าค่าความนิยม จำนวน 317 ล้านบาท รวมถึงรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ของบริษัทบางส่วนก่อนครบกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,267 ล้านบาท ลดลง 968 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2567 ส่วนใหญ่เนื่องจากค่าความนิยมที่ลดลงจากการตั้งด้อยค่า รวมถึงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ลดลงจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สินและสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสาขาที่ปิดดำเนินการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,780 ล้านบาท ลดลง 487 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2568 ส่วนใหญ่เนื่องจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ลดลงจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สินและสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสาขาที่ปิดดำเนินการ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,962 ล้านบาท ลดลง 273 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่มีจำนวน 5,235 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,809 ล้านบาท ลดลง 153 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่มีจำนวน 4,962 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,601 ล้านบาท ลดลง 208 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่มีจำนวน 4,809 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ลดลง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,371 ล้านบาท ลดลง 229 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่มีจำนวน 4,601 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ลดลง

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,669 ล้านบาท ลดลง 58 ล้านบาทเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 หรือคิดเป็นร้อยละ 1 เนื่องจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรลดลง 19 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง 33 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,462 ล้านบาท ลดลง 207 ล้านบาทเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2566 หรือคิดเป็นร้อยละ 8 เนื่องจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรลดลง 308 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง 115 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน ขณะที่องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 216 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,666 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 2,462 ล้านบาท จำนวน 797 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32 โดยสาเหตุหลักเกิดจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนของบริษัทในปีดังกล่าว รวมถึงการลดลงของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,409 ล้านบาท ลดลงจากปี 2568 ซึ่งมีจำนวน 1,666 ล้านบาท จำนวน 257 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15 โดยสาเหตุหลักเกิดจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนของบริษัทในงวดดังกล่าว และส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย

6. สภาวการณ์ของตลาดและแนวโน้มอุตสาหกรรม

6.1. ธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือ

ปี 2566-2568 ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามทิศทางเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปช่วยหนุนการเติบโตของภาคการค้าระหว่างประเทศ ทั้งยังได้รับปัจจัยบวกจาก

การฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวช่วยกระตุ้นความต้องการอุปโภคบริโภคสินค้า ส่งผลดีต่อการฟื้นตัวของภาคการผลิต การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าต่อเนื่องของผู้ประกอบการรายใหญ่ รายใหม่ และผู้ประกอบการต่างชาติ ส่งผลให้อุปทานพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่า 1.1-1.3 ล้านตารางเมตร หรือเฉลี่ยร้อยละ 5.8 ต่อปี จึงอาจทำให้มีอุปทานส่วนเกินสูงขึ้นในบางทำเล ส่งผลให้การปรับขึ้นค่าเช่าอาจทำได้จำกัด

- ธุรกิจคลังสินค้าทั่วไป: รายได้มีแนวโน้มเติบโตดีกว่าคลังสินค้ารูปแบบอื่น โดยเฉพาะคลังสินค้าที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ หรืออยู่ในทำเลการผลิตหรือทำเลศูนย์กลางการกระจายสินค้า (Hub) เช่น พื้นที่ BMR และ EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) อย่างไรก็ตาม อุปทานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมากโดยเฉพาะจากผู้ประกอบการรายใหญ่และรายใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่เข้ามาลงทุนคลังสินค้าสมัยใหม่ จึงอาจกระทบคลังสินค้าแบบดั้งเดิมและคลังสินค้าของกลุ่ม SMEs ทำให้สูญเสียส่วนแบ่งตลาด การปรับขึ้นค่าเช่าจึงอาจทำได้จำกัดในพื้นที่ที่มีอุปทานส่วนเกินอยู่มาก ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มปรับตัวโดยหาพันธมิตรทางธุรกิจหรือร่วมทุนกับกิจการข้ามชาติหรือทุนไทยขนาดใหญ่เพื่อเสริมความแข็งแกร่ง รวมถึงการลงทุนปรับโมเดลธุรกิจสู่คลังสินค้าสมัยใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีช่วยด้านการบริหารจัดการ เพื่อเพิ่มโอกาสการรับรู้รายได้ในระยะยาว ที่มา : มุมมองวิจัยกรุงศรี
- ธุรกิจบริการขนส่งทางทะเลของไทยมีแนวโน้มเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไปในปี 2568-2570 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากไทยมีการขยายช่องทางการค้าสู่ตลาดใหม่ และการเติบโตของการค้าออนไลน์ รวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐที่เชื่อมโยงเส้นทางโลจิสติกส์ทั้งระบบ และการพัฒนาเส้นทางขนส่งที่เชื่อมกับประเทศเพื่อนบ้าน โดยผู้ให้บริการขนส่งมีแนวโน้มเพิ่มอุปทานเรือเพื่อรองรับอุปสงค์ที่จะเพิ่มขึ้นในระยะข้างหน้า อย่างไรก็ตาม รายได้ของธุรกิจอาจถูกจำกัดจาก (1) ต้นทุนการขนส่งอาจปรับสูงขึ้นเป็นระยะ จากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายพื้นที่ (2) การแข่งขันของธุรกิจจะมีความรุนแรงขึ้นจากการรวมกลุ่มของสายเรือต่างชาติ อาจลดทอนส่วนแบ่งตลาดของไทย และ (3) ภาระการลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากการปฏิบัติตามเกณฑ์ IMO 2023 ที่เข้มงวดขึ้นด้านสิ่งแวดล้อม ปัจจัยข้างต้นจะกดดันอัตรากำไรของผู้ประกอบการระดับหนึ่ง ที่มา : มุมมองวิจัย กรุงศรี

กลุ่มลูกค้าของธุรกิจคลังสินค้าและท่าเทียบเรือมี 2 ลักษณะ คือ ลูกค้าที่ติดต่อกับบริษัทโดยตรง ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าเช่าที่เคยใช้บริการมานาน เช่น ผู้ส่งออก หรือผู้นำเข้า และผู้ประกอบการอุตสาหกรรมต่าง ๆ และกลุ่มลูกค้าที่บริษัทเข้าไปติดต่อกับลูกค้าเอง ส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าฝากเอกสาร บริษัทจึงต้องมีทีมงานฝ่ายการตลาดเข้าถึงลูกค้าโดยตรงด้วยช่องทางต่าง ๆ เช่น การแจกเอกสาร (Brochure) หรือออกบูธ (Booth) ตามสถานที่ต่าง ๆ

ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นลูกค้าฝากเอกสารบรรจุกล่อง/แฟ้ม และลูกค้าที่เป็นผู้นำเข้าสินค้าประเภทปุ๋ยเคมี สินค้าแช่แข็ง และข้าวสาลี ลูกค้าที่เป็นผู้ส่งออกสินค้าประเภทแป้ง น้ำมันพืช น้ำตาล และเหล็ก เป็นต้น และลูกค้าที่เป็นผู้ผลิตสินค้าที่ใช้สำหรับจัดเก็บวัตถุดิบ มีสินค้าประเภทเคมีภัณฑ์ เป็นต้น

กลยุทธ์ในการแข่งขัน

(1) เน้นการบริการที่มีประสิทธิภาพ สะดวกรวดเร็ว และถูกต้อง เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
(2) มีทำเลที่ตั้งของคลังสินค้าและท่าเทียบเรือที่สะดวกในการเข้าถึงทั้งทางน้ำและทางบก
(3) ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยของสินค้าที่เก็บรักษา รวมถึงความปลอดภัยของพนักงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็น พนักงานของบริษัทเองหรือพนักงานของลูกค้า

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

ในสภาวะปกติการประกอบธุรกิจด้านการให้บริการคลังสินค้าและท่าเทียบเรือของบริษัทจัดได้ว่ามีการแข่งขันไม่มากนักและมีคู่แข่งขันรายสำคัญ ๆ เดิมเพียงไม่กี่ราย ได้แก่ บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดขนส่งและโลจิสติกส์ ปัจจุบันนี้เริ่มมีผู้ประกอบการสนใจในธุรกิจนี้เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

สำหรับการให้บริการด้านรับฝากเอกสารนั้น แม้จะมีคู่แข่งในตลาดการค้าไม่มากราย แต่กลับมีการแข่งขันที่สูง บริษัทจึงต้องเร่งพัฒนาการให้บริการ โดยนำระบบการจัดเก็บที่ทันสมัย สะดวกต่อการจัดเก็บ และดูแลเพื่อรักษาสภาพกล่องเอกสาร และมีระบบคลังเอกสารอัตโนมัติ AS/RS ที่ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้สำหรับบริการจัดเก็บเอกสาร มีระบบการควบคุมการจัดเก็บด้วยระบบคอมพิวเตอร์ และรหัสบาร์โค้ดที่สามารถค้นหาเอกสารได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ ทั้งมีทีมงานฝ่ายการตลาดและลูกค้าสัมพันธ์พบปะลูกค้าอย่างใกล้ชิดทั้งก่อนและหลังการขาย เพื่อสอบถามความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำมาพัฒนาการให้บริการอย่างต่อเนื่อง

อนึ่ง บริษัทสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าด้วยจุดเด่น 3 ประการ คือ

(1) บริษัทมีชื่อเสียงดี เปิดบริการมา 49 ปี เป็นที่รู้จักและเชื่อถือของผู้ใช้บริการ และสถาบันการเงิน

(2) มีกรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าที่ได้มาตรฐาน มีความมั่นคง แข็งแรง ปลอดภัย และมีทำเลที่ตั้งดี การคมนาคมสะดวก ติดแม่น้ำเจ้าพระยา ติดถนนสุขสวัสดิ์เชื่อมถึงถนนวงแหวนอุตสาหกรรม

(3) บริการดี คือ

- พนักงานมีคุณภาพทำให้การตรวจรับ-จ่ายสินค้าถูกต้อง แม่นยำ และรวดเร็ว
- อุปกรณ์บรรจุและขนถ่ายมีประสิทธิภาพสูง พนักงานมีความชำนาญทำให้การขนถ่ายสินค้ารวดเร็วและไม่เกิดความเสียหาย
- มีความยืดหยุ่นในการปฏิบัติงาน และสามารถพัฒนาการให้บริการด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ดี

แนวโน้มการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรม

คลังสินค้าในประเทศไทยแบ่งออกเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ 3 ประเภท คือ

(1) คลังสินค้าที่เจ้าของมีไว้ใช้ประโยชน์เอง เช่น คลังสินค้าของโรงงาน ห้างสรรพสินค้า ผู้นำเข้า และผู้ส่งออก เป็นต้น ช่วงใดที่เหลือใช้ก็อาจให้เช่าทั่วไปด้วย

(2) คลังสินค้าที่เจ้าของมีไว้เพื่อให้เช่าโดยเฉพาะ คือ ไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์เอง แต่มุ่งให้ผู้ประกอบการตามข้อ (1) ที่ไม่มีคลังสินค้าเป็นของตนเองเช่า

(3) คลังสินค้าจดทะเบียน เป็นคลังสินค้าที่ต้องจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ ตามพระราชบัญญัติคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น พ.ศ. 2558 สามารถให้เช่าคลังและรับฝากสินค้าโดยออกใบรับของคลังสินค้า และใบประทวนสินค้าให้แก่ผู้ฝาก ซึ่งผู้ฝากสามารถนำไปทำนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในสินค้าและจำนำสินค้าก็ได้

ในรอบกว่า 10 ปีที่ผ่านมา ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้ามีเพิ่มขึ้นโดยตลอด กล่าวคือ เพิ่มขึ้นตามความเจริญเติบโตทางภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และมีแนวโน้มที่คลังสินค้าที่มีมาตรฐานดีและมีท่าเทียบเรือเดินทะเลขนาดใหญ่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาจะทวีความสำคัญมากขึ้นเรื่อย ๆ เนื่องจากมีคลังสินค้ารุ่นเก่าจำนวนไม่น้อยได้เปลี่ยนไปดำเนินธุรกิจทางด้านอื่นที่ให้ผลตอบแทนมากกว่า ได้แก่ โรงแรม คอนโดมิเนียม และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

ในระยะกลางและระยะยาว ธุรกิจคลังสินค้าที่มีมาตรฐานดียังคงมีแนวโน้มที่จะเติบโตต่อไปได้ดี คือ ต้องเติบโตควบคู่ไปพร้อมกับผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ ปริมาณสินค้านำเข้าและส่งออกของประเทศที่เพิ่มขึ้น ทำให้

ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นเช่นกัน ในขณะที่พื้นที่คลังสินค้าในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่อยู่ติดริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา มีแนวโน้มที่จะลดน้อยลงไป ในขณะที่โอกาสที่คลังสินค้าใหม่ ๆ ที่มีท่าเทียบเรือจะเกิดขึ้นก็เป็นไปได้ยากมาก เพราะมีข้อจำกัดทางด้านสถานที่ ราคาที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้นคลังสินค้าใหม่จึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นในเขตรอบนอกกรุงเทพมหานคร ในต่างจังหวัดมากกว่า เช่น พระนครศรีอยุธยา อ่างทอง ชลบุรี และฉะเชิงเทรา เป็นต้น และเป็นคลังสินค้าที่ไม่มีท่าเทียบเรือ (Inland Warehouse)

สำหรับธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารนั้น มีความสอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ และมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าการพัฒนาเทคโนโลยีจะทำให้ต้นทุนในการจัดเก็บเอกสารในรูปสื่ออิเล็กทรอนิกส์มีราคาถูกลง และเป็นการอำนวยความสะดวกในการจัดเก็บและสืบค้นเอกสาร รวมถึงพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551 อนุญาตให้ข้อมูลที่ได้เก็บรักษาในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ถือว่าได้มีการนำเสนอ หรือเก็บรักษาเป็นเอกสารต้นฉบับตามกฎหมายแล้วก็ตาม แต่บริษัทต่าง ๆ ยังคงเล็งเห็นความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับในรูปแบบกระดาษ เนื่องจากสอดคล้องต่อกฎเกณฑ์ภายในของบริษัท และสร้างความเชื่อมั่นได้มากกว่าเมื่อนำไปใช้ทางกฎหมายเมื่อเทียบกับเอกสารรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์

ธุรกิจคลังเอกสารในไทยเริ่มมีผู้ประกอบการเพิ่มขึ้น แต่ก็ยังคงเป็นธุรกิจที่มีสิ่งกีดขวางการเข้ามาของคู่แข่งรายใหม่ (barrier to entry) ค่อนข้างสูง คือ ผู้ประกอบการต้องมีความเชี่ยวชาญเฉพาะทางในการบริหารจัดการ ความรวดเร็วในการให้บริการ และมีพื้นที่เพื่อใช้เป็นคลังเก็บเอกสารขนาดใหญ่ รวมถึงการให้บริการในลักษณะใหม่ที่เป็นบริการทดแทนบริการจัดเก็บเอกสารด้วยการบริการ Scan เอกสารเพื่อจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ และบริการจัดเก็บข้อมูลบน Cloud

6.2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

ธุรกิจบริการอาหารในประเทศไทยเป็นธุรกิจที่ประกอบกิจการที่ไม่ซับซ้อน ทำให้มีผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาในอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ด้วยเหตุนี้ภาวะการแข่งขันในธุรกิจร้านอาหารมีการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง โดยมีผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาในอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ธุรกิจร้านอาหารมีการแข่งขันที่สูง ทำให้ผู้ประกอบการบางรายต้องปิดกิจการ ดังนั้น ผู้ประกอบการต้องอาศัยการบริหารจัดการและควบคุมที่มีประสิทธิภาพตลอดจนความเข้าใจในพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลง เพื่อรักษาและขยายฐานลูกค้า รวมถึงการสร้างมูลค่าของแบรนด์ต่อไป

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ธุรกิจร้านอาหารและร้านเครื่องดื่มปี 2568 คาดขยายตัวร้อยละ 4.6 มูลค่าตลาด 657,000 ล้านบาท เนื่องจากการท่องเที่ยวในประเทศคาดโตต่อเนื่อง ไลฟ์สไตล์ความต้องการความแปลกใหม่ของผู้บริโภค การเติบโตของธุรกิจได้รับปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากภาคการท่องเที่ยวทั้งการเดินทางท่องเที่ยวคนไทยและชาวต่างชาติที่คาดว่ายังเติบโตต่อเนื่องจากปี 2567 รวมไปถึงการขยายสาขาของผู้ประกอบการและกลยุทธ์การตลาดกระตุ้นให้รายได้ต่อครั้งการสั่งอาหารเพิ่มขึ้น

6.3. ธุรกิจไลฟ์สไตล์

ธุรกิจไลฟ์สไตล์เป็นธุรกิจค้าปลีกที่มีผลิตภัณฑ์หลากหลาย เช่น เสื้อผ้า innerwear รองเท้าผ้าใบ น้ำหอม เครื่องหนัง เครื่องประดับ แว่นตา เครื่องใช้ในครัวเรือน เครื่องตกแต่งบ้าน เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายเช่นกัน ซึ่งแบ่งตามลักษณะต่าง ๆ เช่น อายุ เพศ ถิ่นที่อยู่อาศัย lifestyles เป็นต้น ดังนั้น การแข่งขันในธุรกิจดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงจากผู้ประกอบการจำนวนมากและการเข้ามาของผู้ประกอบ การรายใหม่ บริษัทได้ตระหนักถึงการแข่งขันที่เพิ่มขึ้น โดยพัฒนาแบรนด์อย่างต่อเนื่องให้เป็นที่นิยมในกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

6.4. ธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์

การดำเนินธุรกิจเป็นผู้บริหารกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นธุรกิจที่มีตลาดค่อนข้างเฉพาะการแข่งขันไม่มาก เนื่องจากมีกฎระเบียบของทางราชการมากำกับค่อนข้างมาก และต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อน จึงจะดำเนินธุรกิจได้ อย่างไรก็ตามธุรกิจนี้เป็นธุรกิจที่มีรายได้ดีสม่ำเสมอและความเสี่ยงต่ำ เนื่องจากทรัพย์สินที่บริหารมีมูลค่าสูง

<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 3</u>

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“**กองทรัสต์**” หรือ “**กองทรัสต์** SSTRT”) มีความประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ของที่ดิน และอาคารคลังสินค้าและคลังเอกสารที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และกรรมสิทธิ์ของงานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินและอาคารคลังเอกสารดังกล่าว (“**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2**”) ซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้เป็นทรัพย์สินของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**” หรือ “SST”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

1.1. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้แก่ 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

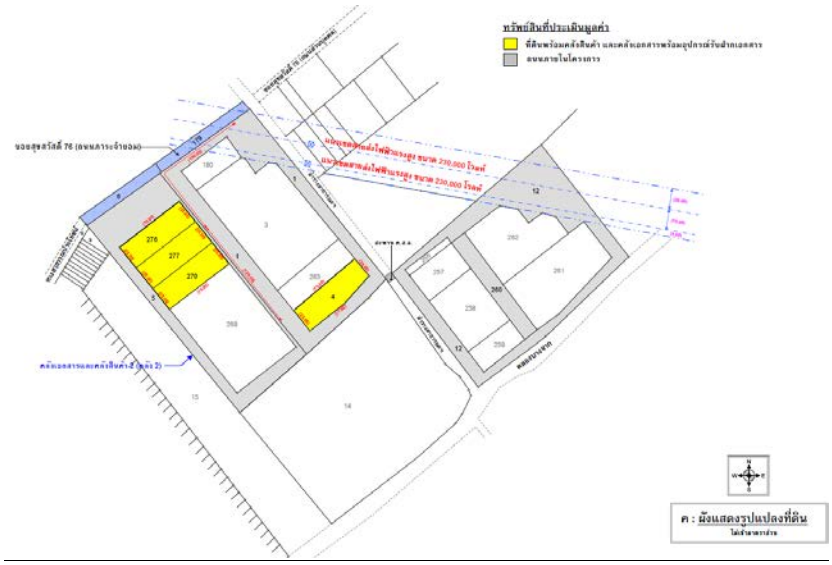
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการพัฒนาและบริหารจากผู้ที่มีประสบการณ์ และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ และทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจ

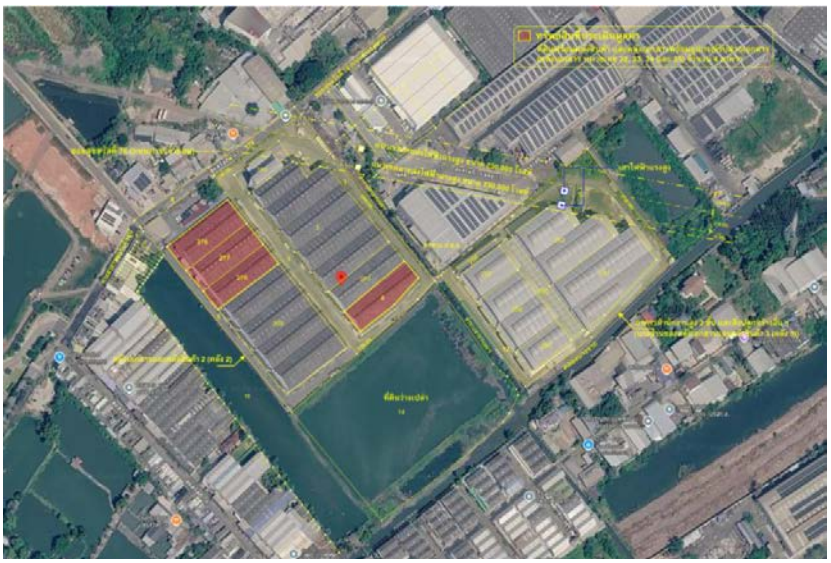
ของนักลงทุนและผู้เช่า ดังนั้น บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) มีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ จะสามารถสร้างรายได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องในอนาคต

ภายหลังจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ออกให้เช่าแก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินนำไปดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร และ/หรือ อาคารคลังสินค้าให้เช่า ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป ทั้งนี้ สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวจะมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นดังกล่าว อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาดังกล่าว

1.2. **ที่ตั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2**

<u>แผนที่ตั้งของโครงการ</u>





<u>รูปภาพของโครงการ</u>

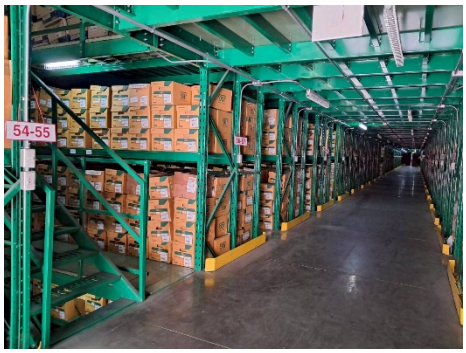


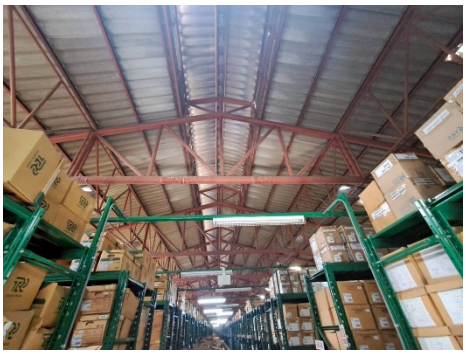




อาคารคลังสินค้าหมายเลข 32-34







อาคารคลังเอกสารหมายเลข 35

1.3. **ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 2

ลำดับที่	โครงการ	คลังสินค้า/คลังเอกสาร หมายเลข	พื้นที่อาคารคลังเอกสาร (ตร.ม.)	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	โฉนดที่ดินเลขที่[1]	พื้นที่ดิน (ไร่ – งาน – ตร.ว.)	ที่ตั้ง	อายุอาคารประมาณ (ปี) (ณ วันที่ 1 ม.ค. 2569)	รูปแบบการลงทุน
1	คลังสินค้าในโครงการทรัพย์ศรีไทย	32	1,815	-	17178	1-0-53.2	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	33	กรรมสิทธิ์
2		33	1,750	-	264191	1-0-45.0		33	
3		34	1,750	-	264192	1-0-41.0		33	
4	คลังเอกสารในโครงการทรัพย์ศรีไทย	35	1,750	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินและอาคารคลังเอกสารดังกล่าว	261432	1-0-40.3		33	
รวม			7,065			4-1-79.5			

<u>หมายเหตุ:</u>

1. *บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 3699 และที่ดินโฉนดเลขที่ 17182 ซึ่งเป็นที่ดินข้างเคียงของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าว เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่มีเงื่อนเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ*

2. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 1 ของเอกสารฉบับนี้ โดยกองทรัสต์ SSTRT จะพิจารณาลงทุนในราคารวมไม่เกิน 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

ทั้งนี้ มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เปรียบเทียบกับราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“**Knight Frank**”) และบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“**Nexus**”) (รวมเรียกว่า “**ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**”) ด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2		โฉนดที่ดินเลขที่	มูลค่าที่จะลงทุน (บาท)	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)			อัตราส่วนความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่จะลงทุนกับราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)
				ประเมินโดย Knight Frank[1]	ประเมินโดย Nexus[2]	ราคาประเมินต่ำสุด	
1	คลังสินค้าหมายเลข 32	17178	ไม่เกิน 123,900,000	125,200,000	124,200,000	124,200,000	0.24
2	คลังสินค้าหมายเลข 33	264191					
3	คลังสินค้าหมายเลข 34	264192					
4	คลังเอกสารหมายเลข 35	261432					

หมายเหตุ:

1. *ข้อมูลตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย Knight Frank ลงวันที่ 15 กันยายน 2569 (มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2570 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)*
2. *ข้อมูลตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย Nexus ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2569 (มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2570 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ SSTRT คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)*

3. **ข้อมูลผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 2

- ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	งวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14,813,660	14,644,148	15,654,420	12,375,159
ต้นทุนบริการ	3,472,563	2,959,358	3,467,498	2,421,858
กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักภาษีเงินได้ ดอกเบี้ย และค่าเสื่อมราคา	11,341,097	11,684,790	12,186,922	9,953,301

หมายเหตุ: ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

- อัตราการเช่าและอัตราการรับฝากเอกสาร

(หน่วย: ร้อยละ)	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	งวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569
อัตราการเช่าคลังสินค้า	100.0	100.0	100.0	100.0
อัตราการรับฝากเอกสารเฉลี่ย	61.8	68.9	83.2	90.1

4. **สรุปข้อมูลทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน**

กองทรัสต์มีทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ (1) ทรัพย์สินหลักในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ("**กองทุนรวม** SSTSS") ในการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS เพื่อจัดตั้งกองทรัสต์ SSTRT ในปี 2560 (2) ทรัพย์สินหลักในโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 คลังเอกสาร) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ("**กองทุนรวม** SSTPF") ในการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ SSTRT ในปี 2562 และ (3) ทรัพย์สินหลักในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) โดยกองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวออกให้เช่าแก่ SST เพื่อดำเนินกิจการคลังเอกสาร ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียดทรัพย์สินได้ดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	อาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์	โฉนดที่ดินเลขที่	พื้นที่ดิน (ไร่ – งาน – ตร.ว.)	ที่ตั้ง	รูปแบบการเข้าลงทุน
1	โครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ	คลังเอกสารหมายเลข 31	1,875	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินและอาคารคลังเอกสารดังกล่าว	254934	1-0-72.4	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์
2		คลังเอกสารหมายเลข 47	2,894		17188	3-0-14		
3		คลังเอกสารหมายเลข 48	1,894					
4		คลังเอกสารหมายเลข 49	1,169		17186	0-2-96		
5		คลังเอกสารหมายเลข 52	1,445		17184	0-3-70		
6	โครงการทรัพย์ศรีไทย (9 คลังเอกสาร)	คลังเอกสารหมายเลข 26	1,100	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในที่ดินและอาคารคลังเอกสารดังกล่าว	17177	5-1-64	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์
7		คลังเอกสารหมายเลข 27	1,863					
8		คลังเอกสารหมายเลข 28	1,875					
9		คลังเอกสารหมายเลข 29	1,875					
10		คลังเอกสารหมายเลข 30	1,875					
11		คลังเอกสารหมายเลข 45	1,557		17189	2-1-69		
12		คลังเอกสารหมายเลข 46	2,305					
13		คลังเอกสารหมายเลข 50	1,445		17185	1-3-32		
14		คลังเอกสารหมายเลข 51	1,445					
15	โครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร)	คลังเอกสารหมายเลข 36	1,750	งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้ง	261431	4-1-68.9	ต. บางจาก อ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์
16		คลังเอกสารหมายเลข 37	1,750					
17		คลังเอกสารหมายเลข 38	1,750					

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 หน้า 7

ลำดับที่	โครงการ	อาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	งานระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์	โฉนดที่ดินเลขที่	พื้นที่ดิน (ไร่ – งาน – ตร.ว.)	ที่ตั้ง	รูปแบบการเข้าลงทุน
18		คลังเอกสารหมายเลข 39	1,750	และใช้งานอยู่ในที่ดินและอาคาร คลังเอกสารดังกล่าว				
รวม			31,617			20-0-86.3		

สิ่งที่ส่งมาด้วย 4

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมคลังสินค้า และคลังเอกสารพร้อมอุปกรณ์รับฝากเอกสาร
(อาคารหมายเลข 32, 33, 34 และ 35) จำนวน 4 อาคาร
ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2
ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์
ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
เลขที่อ้างอิง : R0283/2026
วันที่ประเมินมูลค่า : 10 กันยายน 2569





ประกาศสำคัญถึงผู้อ่านรายงานนี้ทุกคน

เว้นแต่คุณจะเป็นลูกค้าที่มีชื่ออยู่ในรายงานนี้ หรือได้รับการระบุอย่างชัดเจนโดยเราในฐานะผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบให้ข้อมูล และเป็นผู้มีสิทธิ์ในรายงานนี้ ไนท์แฟรงค์ประเทศไทยไม่มีภาระผูกพันหรือมีหน้าที่ในการรับผิดชอบใดๆ ที่เกี่ยวกับเนื้อหาของรายงานนี้ และคุณไม่มีสิทธิ์อ้างอิงเนื้อหาเหล่านี้ด้วย

ที่ VL/sp/R0283/2026

วันที่ 15 กันยายน 2569

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

เรียน บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมคลังสินค้า และคลังเอกสารพร้อมอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (อาคารหมายเลข 32, 33, 34 และ 35) จำนวน 4 อาคาร ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ในตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้น โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ รายงานนี้สามารถเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายปรัชญา บุษยพันธ์
หุ้นส่วน - หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร

เลขที่อ้างอิง	R0283/2026
วัตถุประสงค์ของรายงาน	ให้ทราบมูลค่าตลาด (Market Value for the Existing Use) ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ตามสภาพปัจจุบันและไม่มีภาระผูกพันของทรัพย์สิน **สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ**
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ติดถนนภายในโครงการ แยกจากซอยสุขสวัสดิ์ 76 ระยะทางประมาณ 150 เมตร และ 270 เมตร หรือห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ระยะทางโดยประมาณ 1.8 กิโลเมตร ในตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิที่ดินเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า และคลังเอกสารพร้อมอุปกรณ์รับฝากเอกสาร
ที่ดิน	ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 4 โฉนด ไม่ติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 4 ไร่ 1 งาน 79.50 ตารางวา (1,779.50 ตารางวา หรือ 4.44875 ไร่) โดยแต่ละแปลงมีลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการรวม 3 ด้าน มีความยาวประมาณ 127.00 เมตร และ 220.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนนด้านหน้า
อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างพร้อมทั้งอุปกรณ์รับฝากเอกสาร	ประกอบด้วย อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 อาคาร อายุอาคารประมาณ 33 ปี สภาพอาคารและการดูแลรักษาอยู่ในระดับพอใช้ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่ออาคาร	ขนาดอาคาร (เมตร x เมตร)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
1	คลังสินค้าหมายเลข 32	25.00 x 75.00	1,815.00
2	คลังสินค้าหมายเลข 33	25.00 x 70.00	1,750.00
3	คลังสินค้าหมายเลข 34	25.00 x 70.00	1,750.00
4	คลังเอกสารหมายเลข 35	25.00 x 70.00	1,750.00
รวม			7,065.00

<u>อุปกรณ์และระบบจัดเก็บเอกสาร</u>

ประกอบด้วย อุปกรณ์ชั้นเหล็ก สูง 3 ชั้น พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัยและลิฟท์ขนส่ง (ดูรายละเอียดในรายงาน)

สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
ข้อกำหนด/ กฎหมายเกี่ยวข้อง	ผังเมือง ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีม่วง” (บริเวณหมายเลข อ.1-5) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ตามประกาศข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ เรื่องการให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2568 ข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ • กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2550 • กฎกระทรวงกำหนดห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 • พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 • เทศบัญญัติเทศบาลเมืองลัดหลวง เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองลัดหลวง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2551
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
โครงการพัฒนาของรัฐ	• โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก) • โครงการศูนย์ราชการกระทรวงมหาดไทย • โครงการทางด่วน (พระราม 3-ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอก)

เอกสารสิทธิ

ลำดับ	คลังหมายเลข	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ		
					ไร่	งาน	ตารางวา
1	32	17178	4	3418	1	0	53.20
2	35	261432	270	9363	1	0	40.30
3	33	264191	276	9601	1	0	45.00
4	34	264192	277	9602	1	0	41.00
รวมเนื้อที่ดิน					**4**	**1**	**79.50**

	สิทธิในที่ดิน : ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold) ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ : ไม่มี
การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน	เพื่อการอุตสาหกรรมคลังสินค้าและคลังเอกสาร (ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน)
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)
วันที่ประเมินมูลค่า	10 กันยายน 2569

มูลค่าตลาด (Market Value)

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินพร้อมอุปกรณ์รับฝากกล่องเอกสาร ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies)	
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 10 กันยายน พ.ศ. 2569 (วันที่ประเมินมูลค่า)	**มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 (วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน)**
128,000,000 **(หนึ่งร้อยยี่สิบแปดล้านบาทถ้วน)**	125,200,000 **(หนึ่งร้อยยี่สิบห้าล้านสองแสนบาทถ้วน)**

การวิเคราะห์มูลค่าสุดท้าย

ที่ดิน : ตารางวาละ 28,000.- บาท รวม 49,826,000.- บาท

อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ :

- ต้นทุนทดแทนใหม่ รวม 81,247,500.- บาท
- ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวม 16,249,500.- บาท

อุปกรณ์รับฝากเอกสาร :

- ต้นทุนทดแทนใหม่ รวม 12,600,000.- บาท
- ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน รวม 10,080,000.- บาท

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า, คลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร (คลังสินค้าหมายเลข 32, 33, 34 และคลังเก็บเอกสารและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร หมายเลข 35) จำนวน 4 ยูนิต ตั้งอยู่เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ภายในโครงการทรัพย์ศรีไทย (คลังสินค้าที่ 2) แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 1 มกราคม 2570

เสนอ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4
ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง
เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

จัดทำโดย

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไว.ดับยู.ซี.เอ
เลขที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

File ID: PF 011-09-2026

nexus
innovative real estate solutions

Nexus Property Consultants Co., Ltd.
บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.
25 South Sathorn Road, Thungmahamek
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel : (662) 286 8899
Fax : (662) 286 2863
Website: www.nexus.co.th

6 ตุลาคม 2569

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4
ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง
เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า, คลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต ตั้งอยู่ภายในคลังสินค้าและคลังเอกสาร 2

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย **ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า, คลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังสินค้าหมายเลข 32, 33, 34 และคลังเอกสารหมายเลข 35)** ตั้งอยู่เลขที่ 115 ภายในโครงการทรัพย์ศรีไทย (คลังสินค้าที่ 2) ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2569

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ **บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด** โดยเป็นการประเมิน**เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการซื้อทรัพย์สินจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)** โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มิได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของ**ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า, อาคารคลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังสินค้าหมายเลข 32, 33, 34 และคลังเอกสารหมายเลข 35) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,065 ตารางเมตร จำนวนความจุกล่องขนาดมาตรฐานภายในคลังเอกสารรวมประมาณ 121,080 กล่อง มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 79.5 ตารางวา (1,779.5 ตารางวา)** ตั้งอยู่เลขที่ 115 ภายในโครงการทรัพย์ศรีไทย (คลังสินค้าที่ 2) ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2570 (วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน) มีมูลค่ารวมเท่ากับ

124,200,000 บาท
(หนึ่งร้อยยี่สิบสี่ล้านสองแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.

ลูกค้า:	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ทรัพย์สินที่ประเมิน:	ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า และคลังเก็บเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังสินค้าหมายเลข 32, 33, 34 และคลังเก็บเอกสารหมายเลข 35)
ที่ตั้งทรัพย์สิน:	ตั้งอยู่เลขที่ 115 ภายในโครงการทรัพย์ศรีไทย (คลังสินค้าที่ 2) ซอยสุขสวัสดิ์ 76 แยกจากถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า:	การประเมินมูลค่าในครั้งนี้เป็นการประเมินเพื่อเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและใช้ประกอบการซื้อทรัพย์สินจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า:	การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “**เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด**” (Market Value) สำหรับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน
รายละเอียดทรัพย์สิน:	ทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า, คลังเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังสินค้าหมายเลข 32, 33, 34 และคลังเอกสารหมายเลข 35) โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้ <u>รายละเอียดที่ดิน</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 4 ฉบับ ไม่ติดต่อเนื่องกันมีถนนภายในคลังสินค้าและคลังเอกสารเป็นทางเชื่อมระหว่างแปลงที่ดิน **มีขนาดเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 79.5 ตารางวา (1,779.5 ตารางวา)** โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังเอกสาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)			
1	คลังสินค้าหมายเลข 32	17178	1-0-53.2
2	คลังสินค้าหมายเลข 33	264191	1-0-45
3	คลังสินค้าหมายเลข 34	264192	1-0-41
4	คลังเก็บเอกสารหมายเลข 35	261432	1-0-40.3
รวมเนื้อที่ดิน			**4-1-79.5**

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้า คลังเก็บเอกสาร และอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังสินค้าหมายเลข 32, 33, 34 และคลังเอกสารหมายเลข 35) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังเอกสาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	จำนวนความจุที่รับได้สูงสุด	
			กล่อง	ให้เช่าพื้นที่ (ตร.ม.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)				
1	คลังสินค้าหมายเลข 32	1,815	-	1,815
2	คลังสินค้าหมายเลข 33	1,750	-	1,750
3	คลังสินค้าหมายเลข 34	1,750	-	1,750
4	คลังเก็บเอกสารหมายเลข 35	1,750	121,080	1,750
รวม		7,065	121,080	7,065

หมายเหตุ ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้คลังสินค้าหมายเลข 32, 33 และ 34 เป็นการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อวางของปกติ แต่คลังสินค้าหมายเลข 35 เป็นคลังเก็บเอกสารที่ต่อชั้นเหล็ก 3 ชั้น เพื่อจัดเก็บเอกสารเพียงคลังเดียว

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน: ปัจจุบันเป็นคลังสินค้าให้บริการจัดเก็บเอกสาร บริหารงานโดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัท ทรัพย์ศรีไทยคลังสินค้า จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดเอกสารสิทธิ:

ลำดับที่	คลังเอกสาร	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)
บางส่วนของคลังสินค้า 2 (จำนวน 4 ยูนิต)					
1	คลังสินค้าหมายเลข 32	17178	4	3418	1-0-53.2
2	คลังสินค้าหมายเลข 33	264191	276	9601	1-0-45
3	คลังสินค้าหมายเลข 34	264192	277	9602	1-0-41
4	คลังเก็บเอกสารหมายเลข 35	261432	270	9363	1-0-40.3
รวมเนื้อที่ดิน					4-1-79.5

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ระวาง: 5136 III 6404 - 11 (สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 261432,264191 และ264192)
5136 III 6404 - 12 (สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 17178)

สิทธิตามกฎหมาย: กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน: ไม่มีภาระผูกพันใด ๆ

สภาพทางเข้า-ออก:

ตามกฎหมาย: ถนนสุขสวัสดิ์ เป็นทางสาธารณประโยชน์

ซอยสุขสวัสดิ์ 76 เป็นทางส่วนบุคคล สามารถอธิบายเป็น 2 ส่วนดังนี้

1) จากการตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง พบว่าซอยสุขสวัสดิ์ 76 (บางส่วน) ไม่ได้จดภาระจำยอมให้กับทรัพย์สินและแปลงอื่นๆ แต่จากการตรวจสอบพบว่าสภาพซอยดังกล่าวมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคของรัฐ ได้แก่ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ประกอบกับทางดังกล่าวเป็นทางที่ใช้เข้า - ออกอย่างเปิดเผยมาเป็นระยะเวลาต่อเนื่องนานเกินกว่า 10 ปี โดยไม่มีการปิดกั้น จากสมมติฐานข้างต้นทางบริษัทฯ เชื่อว่าเป็นทางที่สามารถใช้ในการเข้า-ออกได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

2) บริเวณด้านหน้าโครงการที่ตั้งทรัพย์สิน (ซอยสุขสวัสดิ์ 76) เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดยนายสมพงษ์ อรุณสวัสดิ์วงศ์ อย่างไรก็ตามที่ดินแปลงที่กองทรัสต์จะเข้ามาลงทุนมีภาระจำยอมเหนือที่ดินทั้ง 2 แปลงข้างต้นเนื่องจาก

- โฉนดที่ดินเลขที่ 17178 แบ่งแยกจากโฉนดที่ดินเลขที่ 3699
- โฉนดที่ดินเลขที่ 261432 แบ่งแยกจากโฉนดที่ดินเลขที่ 17182

- โฉนดที่ดินเลขที่ 264191 และ 264192 ได้แบ่งแยกจากโฉนดที่ดินเลขที่ 261432

โดยการแบ่งแยกทั้งหมดเกิดขึ้นในภายหลังที่โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และโฉนดที่ดินเลขที่ 17182 มีสิทธิภาระจำยอมเหนือที่ดินเลขที่ 17179 และ 34735 แล้ว

- ถนนภายในคลังเอกสารและคลังสินค้า เป็นทางส่วนบุคคล ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3699 และ 17182 เลขที่ดิน 1 และ 5 ตามลำดับ ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รายเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า*(ดูรายละเอียดภาคผนวก ง - ผังโครงการ, ภาคผนวก จ - ผังที่ดิน, ภาคผนวก ฌ - สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดิน และ ภาคผนวก ญ - สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างประกอบ)*

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

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

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

การตรวจสอบการเวนคืน: ณ วันที่สำรวจ บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืนของทางราชการ

การตรวจสอบยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง: จากการตรวจสอบจากแผ่นระวางรูปแผนที่ และโฉนดแปลงคงเหลือ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง พบว่าตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินถูกต้อง

สาธารณูปโภค: บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่าง

ข้อจำกัดกฎหมายผังเมือง: บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินปัจจุบันตั้งอยู่ในเขตให้ใช้ข้อบังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการตามข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2568 กำหนดให้

ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ **สีม่วง หมายเลข อ.1-5 เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า**

หมายเหตุ ประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ วันที่ 22 สิงหาคม 2568

กฎหมายควบคุมอาคาร: บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี 2522 และจากการตรวจสอบพบว่ามีกฎหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะ ได้แก่

- กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน**บริเวณที่** 1
- เทศบัญญัติเทศบาลเมืองลัดหลวง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองลัดหลวง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปาการ พ.ศ. 2551 กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน**บริเวณที่** 1
- กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภทป้าย หรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติด หรือตั้งป้าย ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอเมืองสมุทร ปราการ และอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2550 (วันที่ 16 กรกฎาคม 2550)

(ดูรายละเอียดหัวข้อ 3.2 กฎหมายควบคุมอาคารประกอบ)

โครงการพัฒนาของรัฐ: ณ วันที่สำรวจ พบว่ามีโครงการการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ได้แก่

- โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ (วงแหวนกาญจนาภิเษก)
- โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก

(ดูรายละเอียดหัวข้อ 3.5 โครงการพัฒนาของรัฐประกอบ)

ราคาประเมินของทางราชการ: บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้ถูกกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลง ตารางวาละ 20,000 ละราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างคลังสินค้า ตารางเมตรละ 3,400 บาท รวมราคาประเมินทุนทรัพย์

สำหรับจดทะเบียนสิทธิ์และนิติกรรมของที่ดินกรรมสิทธิ์ (Freehold) และสิ่งปลูกสร้างคลังสินค้า จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ **46,159,240 บาท**
(ดูรายละเอียดหัวข้อ 2.3.2 ราคาประเมินทางราชการประกอบ)

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน: ทางบริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ โดยสรุปมูลค่าตลาด ในแต่ละวิธีดังต่อไปนี้

รายละเอียด	วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า, อาคารคลังเก็บเอกสาร พร้อมอุปกรณ์รับฝากเอกสาร จำนวน 4 ยูนิต (คลังสินค้าหมายเลข 32, 33, 34 และคลังเก็บเอกสารหมายเลข 35)	113,000,000	124,200,000

<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 5</u>

ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. **<u>รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ</u>**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 11 พฤศจิกายน 2569) ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติใน<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)) และ<u>วาระที่ 2</u> (พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) และไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	89,937,877	47.05
น.ส. ดวงแข ชินธรรมมิตร์	1,300,000	0.68
น.ส. ดวงดาว ชินธรรมมิตร์	1,200,000	0.63
รวม	**92,437,877**	**48.36**

2. **<u>รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก</u>**

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 11 พฤศจิกายน 2569) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	89,937,877	47.05
นาย อดิเรก พิพัฒน์ปัทมา	2,164,170	1.13
MRS. HISAKO DENNIS	2,070,600	1.08
บริษัท กิจกมลสุโกศล จำกัด	1,787,400	0.94
นาง บุษบา สุมะนัสชัย	1,649,030	0.86
นาย สมชาย ชินธรรมมิตร์	1,580,000	0.83
นาง กมลี ปัจฉิมสวัสดิ์	1,500,000	0.78
นาง วิไลวรรณ ฉัตรอมรวงศ์	1,407,500	0.74
น.ส. ดวงแข ชินธรรมมิตร์	1,300,000	0.68
น.ส. ดวงดาว ชินธรรมมิตร์	1,200,000	0.63
รวม	**104,596,577**	**54.72**

<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 6</u>

คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ครั้งที่ 1/2569

วันที่ 4 ธันวาคม 2569 เวลา 10.30 น.

ณ โรงแรมเดอะ พาลาสโซ่ เลขที่ 111 ซอยเนียมอุทิศ ถนนรัชดาภิเษก

แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

---

1. **การลงทะเบียน**

- ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสาร หรือหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมก่อนเวลาได้ตั้งแต่เวลา 09.30 น. ของวันที่ 4 ธันวาคม 2569

2. **การเข้าประชุมด้วยตนเอง**

(1) <u>กรณีบุคคลธรรมดา</u>

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(2) <u>กรณีนิติบุคคล</u>

- <u>กรณีเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย</u> ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล (อายุไม่เกิน 6 เดือนนับจากวันที่ออกหนังสือ) ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

- <u>กรณีเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ</u> ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ (อายุไม่เกิน 1 ปีนับจากวันที่ออกหนังสือ) ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

- ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการฉบับจริง หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (กรณีผู้มีอำนาจลงนามเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อลงทะเบียน

- เอกสารใดที่มิได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

3. **การมอบฉันทะ**

- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ก (สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์) หรือแบบ ข (สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทย) ทั้งนี้ หนังสือมอบฉันทะที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 8**

- เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียน ผู้จัดการกองทรัสต์ใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อนวันประชุมล่วงหน้าโดยจัดส่งถึง "**ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย**" เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250 ภายในวันที่ 3 ธันวาคม 2569 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ก่อนเริ่มการประชุม

- หนังสือมอบฉันทะต้องกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน และติดอากรแสตมป์ 20 บาท หากมีการแก้ไข หรือขีดลบข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

(1) <u>กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา</u> ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ โดยให้ใช้อุปกรณ์ลบข้อความหรือระบายทึบข้อความที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลศาสนา และ/หรือ หมู่โลหิต (ถ้ามี) ในเอกสารดังกล่าวด้วย

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ โดยให้ใช้อุปกรณ์ลบข้อความหรือระบายทึบข้อความที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลศาสนา และ/หรือ หมู่โลหิต (ถ้ามี) ในเอกสารดังกล่าวด้วย

(2) <u>กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล</u> ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มี

อำนาจลงนามดังกล่าว โดยให้ใช้อุปกรณ์ลบข้อความหรือระบายทึบข้อความที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลศาสนา และ/หรือ หมู่โลหิต (ถ้ามี) ในเอกสารดังกล่าวด้วย

- <u>กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย</u> ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล (อายุไม่เกิน 6 เดือนนับจากวันที่ออกหนังสือ) ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

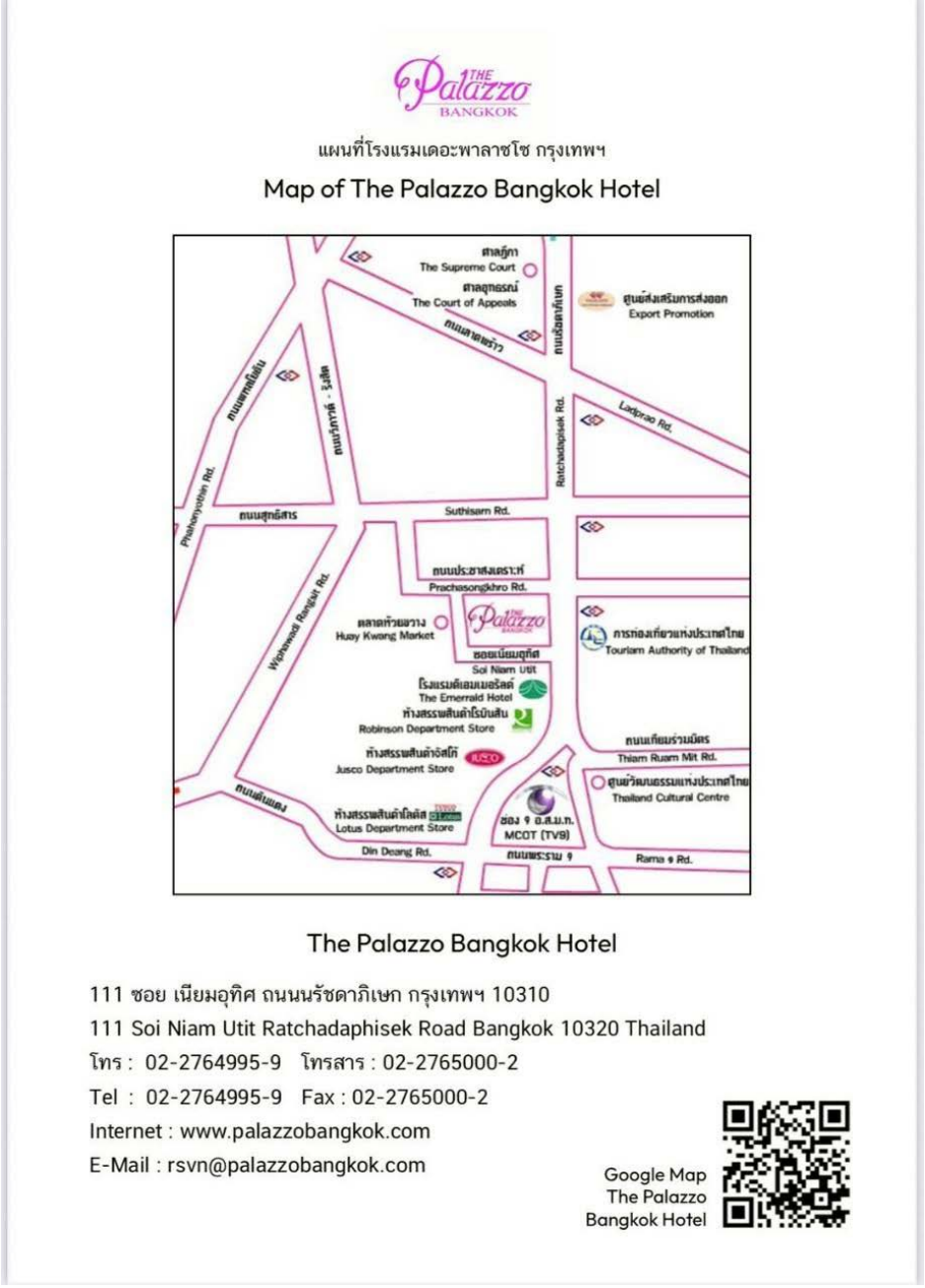
- <u>กรณีมอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ</u> ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ (อายุไม่เกิน 1 ปีนับจากวันที่ออกหนังสือ) ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ โดยให้ใช้อุปกรณ์ลบข้อความหรือระบายทึบข้อความที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลศาสนา และ/หรือ หมู่โลหิต (ถ้ามี) ในเอกสารดังกล่าวด้วย

- เอกสารใดที่มิได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

แผนที่สถานที่จัดประชุม

โรงแรมเดอะ พาลาสโซ่ เลขที่ 111 ซอยเนียมอุทิศ ถนนรัชดาภิเษก
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400



The Palazzo Bangkok Hotel

111 ซอย เนียมอุทิศ ถนนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ 10310
111 Soi Niam Utit Ratchadaphisek Road Bangkok 10320 Thailand
โทร : 02-2764995-9 โทรสาร : 02-2765000-2
Tel : 02-2764995-9 Fax : 02-2765000-2
Internet : www.palazzobangkok.com
E-Mail : rsvn@palazzobangkok.com

Google Map
The Palazzo
Bangkok Hotel

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.