

ที่ PFRD 077/2562

วันที่ 13 สิงหาคม 2562

เรื่อง แจ้งวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) ครั้งที่ 1/2562 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record date)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เนื่องด้วย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด”) (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (“SSTPF” หรือ “กองทุนรวม”) ได้รับข้อเสนอจากบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“SSTR” หรือ “กองทรัสต์”) เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อแลกกับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ. 34/2559”) และต่อมาได้มีการเจรจาหรือร่วมกันจนได้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทจัดการ จึงขอแจ้งกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 18 กันยายน 2562 เวลา 9.30 น. ณ โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมตามรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ประจำปี 2562 (เพื่อพิจารณา)

วาระที่ 3 : รับทราบข้อเสนอเพื่อให้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปรวมกับกองทรัสต์ (เพื่อทราบ)

ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะชี้แจงที่มาและเหตุผลของการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนรายละเอียดการดำเนินการที่เกี่ยวข้องและผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อที่ประชุม ก่อนการพิจารณาลงมติอนุมัติในวาระต่อไป

### 3.1 ที่มาและเหตุผลของการแปลงสภาพ

เนื่องด้วย บริษัทจัดการได้รับ หนังสือข้อเสนอเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของ กองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 2 สิงหาคม 2561 จากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีเงื่อนไขโดยสรุป ดังนี้

1. เสนอซื้อทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมดของกองทุนรวม โดยชำระค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ ออกใหม่ของกองทรัสต์เท่านั้น
2. กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้สอบบัญชี และรายงานอื่น สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชี

โดยกองทรัสต์มีข้อมูลที่สำคัญ<sup>1</sup> ดังนี้

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	SSTRT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	13 ธันวาคม 2560
จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด	82,000,000 หน่วย
ทุนที่ชำระแล้ว <sup>2</sup>	609,219,000 บาท
ราคาพาร์	7.4295
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>3</sup>	622,395,000 บาท หรือ 7.5901 บาทต่อหน่วยทรัสต์
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทกองทรัสต์	ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทรัพย์สินที่ลงทุน	แบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ประกอบด้วย ที่ดินประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา สิ่งปลูกสร้างได้แก่คลังสินค้า 5 อาคาร พื้นที่รวม 9,277 ตารางเมตร พร้อมส่วนควบ งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและ จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารและที่ดิน  ตั้งอยู่ที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ 6 ถ.สุขสวัสดิ์ ต.บางจาก อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ

<sup>1</sup> ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2561

<sup>2</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

<sup>3</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

การกำหนดผลประโยชน์	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เข้าเหมาทั้งหมดเพื่อดำเนินธุรกิจคลังสินค้า			
	ค่าเช่ารายปีตามสัญญา <sup>4</sup>			
	ช่วงเวลา	ค่าเช่าต่อปี (บาท)		
	7 ส.ค. 60 – 6 ส.ค. 61	65,000,000		
	7 ส.ค. 61 – 6 ส.ค. 62	65,000,000		
	7 ส.ค. 62 – 6 ส.ค. 63	65,000,000		
	7 ส.ค. 63 – 6 ส.ค. 64	67,000,000		
	7 ส.ค. 64 – 6 ส.ค. 65	67,000,000		
	7 ส.ค. 65 – 6 ส.ค. 66	67,000,000		
	7 ส.ค. 66 – 6 ส.ค. 67	69,000,000		
	7 ส.ค. 67 – 6 ส.ค. 68	69,000,000		
	7 ส.ค. 68 – 6 ส.ค. 69	69,000,000		
	7 ส.ค. 69 – 6 ส.ค. 70	71,000,000		
	7 ส.ค. 70 – 31 ม.ค. 71	34,624,657		
<b>รวม</b>	<b>708,624,657</b>			
ประวัติการจ่ายปันผล	รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์)	
	13 ธ.ค. – 31 ธ.ค. 60	0.0138 บาท	0.18%	
	1 ม.ค. – 30 มิ.ย. 61	0.2633 บาท	3.54%	
	1 ก.ค. – 31 ธ.ค. 61	0.2625 บาท	3.53%	
ประวัติการลงทุน จดทะเบียน	จำนวนเงินลงทุน (บาท)	จำนวนเงินต่อ หน่วยทรัสต์ (บาท)	วันปิดสมุด ทะเบียน	วันเฉลี่ยคืนเงิน ลงทุน
	22,238,400	0.2712	14 มีนาคม 2561	29 มีนาคม 2561
การกู้ยืม	กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อลงทุนในสินทรัพย์หลักจากการแปลงสภาพ วงเงินกู้ 240,000,000 บาท กำหนดระยะเวลา 10 ปี			
	ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 237,956,000 บาท <sup>5</sup>			

<sup>4</sup> กองทรัสต์นี้แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (SSTSS)

<sup>5</sup> อ้างอิงจากงบการเงินงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาทางกฎหมายและการเงิน และได้เจรจากับผู้จัดการกองทุนรวมเป็นระยะ ๆ จนได้ข้อสรุปสุดท้ายเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ ดังนี้

1. เสนอชื่อทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม โดยชำระค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทุนทรัสต์เท่านั้น โดยการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ ตามประกาศ ทจ. 34/2559 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ในอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์
3. เว้นแต่จะได้มีการตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น ทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียมภาษี อากร และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมด เว้นแต่ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ
4. การดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขว่า ทั้งสองฝ่ายได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ทรัสต์ (กรณีของกองทุนทรัสต์) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใดๆ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ที่จำเป็นสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ และได้บรรลุข้อตกลงและเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ จะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ของกองทุนรวม (รวมถึงสัญญาให้เช่าทรัพย์สิน) ให้แก่กองทุนทรัสต์ บริษัทจัดการจึงได้หารือกับบริษัทหลักทรัพย์ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม (“ผู้เช่า”) เกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าของกองทุนรวมให้แก่กองทุนทรัสต์ ซึ่งผู้เช่าได้เสนอขอต่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันที่จะหมดอายุลงในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 และแก้ไขโครงสร้างค่าเช่าตามสัญญาเช่า โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

1. ผู้เช่าไม่ขัดข้องที่กองทุนรวมจะโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวมตามสัญญาต่างๆ ที่มีกับผู้เช่า ให้แก่กองทุนทรัสต์ ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์
2. ผู้เช่าเสนอต่อสัญญาออกไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 (ประมาณ 6 ปี 9 เดือน)
3. ผู้เช่าเสนอขอแก้ไขโครงสร้างค่าเช่าแบบมีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน เป็นค่าเช่าคงที่แต่เพียงอย่างเดียว โดยมีผลตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทุนทรัสต์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ช่วงระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายปี
วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทุนทรัสต์ – 31 ธันวาคม 2565	49.50 ล้านบาท
1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568	50.50 ล้านบาท
1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571	51.50 ล้านบาท

ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับสัญญาปัจจุบันจะเป็นดังนี้

ช่วงระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายปีปัจจุบัน	อัตราค่าเช่ารายปีใหม่
ปัจจุบัน – วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์	47 ล้านบาท + ค่าเช่าแปรผัน	47 ล้านบาท + ค่าเช่าแปรผัน
วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ – 2 พฤษภาคม 2564 (วันสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน)	47 ล้านบาท + ค่าเช่าแปรผัน	49.50 ล้านบาท
3 พฤษภาคม 2564 – 31 ธันวาคม 2565		49.50 ล้านบาท
1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568		50.50 ล้านบาท
1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571		51.50 ล้านบาท

4. ข้อเสนอข้างต้นจะมีผลผูกพันกองทุนรวมและผู้เช่าเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมและที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์อนุมัติการแปลงสภาพและการดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น ในการแปลงสภาพกองทุนรวมไปเป็นกองทรัสต์ เรียบร้อย

ด้วยเหตุที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทจัดการจึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ การต่ออายุและแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน และเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทุนรวมได้รับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ก่อนดำเนินการเลิกกองทุนรวม และชำระบัญชีเพื่อเฉลี่ยคืนหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของหน่วยลงทุนต่อไป เมื่อดำเนินการดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมจะกลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์

### 3.2 สรุปเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมกับกองทรัสต์ และลักษณะที่จะมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว

ในขั้นต้น บริษัทจัดการขอเรียนให้ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมเพื่อความเข้าใจเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) หรืออีที มีลักษณะเป็นกองทรัสต์ที่มีทรัสต์ (Trustee) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคล ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์คือผู้ที่เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์จะแบ่งหน้าที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็น

ผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัสต์เป็นผู้กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ภายใต้กฎหมายหลัก 2 ฉบับ กล่าวคือ ส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และทรัสต์จะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ในขณะที่ไปทรัสต์ถือเป็นหลักทรัสต์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัสต์และตลาดหลักทรัสต์แห่งประเทศไทย พ.ศ. 2535 (พ.ร.บ. หลักทรัสต์) ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดเตรียมสรุปสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมและกองทรัสต์ และนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไปพร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้

### 3.3 ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ

การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ คือ การโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อแยกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ โดยเมื่อกองทุนรวมได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ก็จะมีการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชี เพื่อเฉลี่ยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามสัดส่วนต่อไป ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นผลให้กองทรัสต์รับไปซึ่งทรัพย์สินตลอดจนสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของกองทุนรวม และทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

เพื่อให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์มีความชัดเจน กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาที่จำเป็นต่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามข้อเสนอที่ได้รับในครั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา สัญญาต่ออายุและแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฯลฯ โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนให้สัญญาดังกล่าวมีผลเมื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ได้รับการอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

เมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะขออนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมและกองทุนรวมจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการ

จะจัดเตรียมสรุปรายละเอียดสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้

บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกันกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”) โดยทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ประกอบไปด้วย ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบทั้งหมดที่กองทุนรวมมีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยไม่รวมถึง (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น และ (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม (“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม”)

ทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งได้แก่ (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17189 และ 17185 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (2) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังเก็บเอกสารจำนวน 9 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 115 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (3) กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เพอร์นิเจอร์ วัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร (4) งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ อุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดเตรียมสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้

นอกจากนี้ กองทุนรวมจะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาและยังมีผลใช้บังคับอยู่ให้แก่กองทรัสต์ โดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ปัจจุบัน บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์กำลังร่วมกันดำเนินการให้คู่สัญญาของกองทุนรวมให้ความยินยอมและตกลงในการโอนสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดเตรียมสรุปรายละเอียดสัญญาที่จะโอนไปยังกองทรัสต์และสถานะการดำเนินการเพื่อโอนสัญญาดังกล่าว และนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้

ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ บริษัทจัดการอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อเฉลี่ยคืนเงินสดคงเหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้ตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดเตรียมรายละเอียดของระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ

การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน และนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้

อนึ่ง การดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมคืนจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

### **3.4 อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์**

เพื่อเป็นการตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นค่าตอบแทน จำนวน 74,250,000 หน่วย เมื่อมีการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เสร็จสิ้น บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชี ในการชำระบัญชีของกองทุนรวม ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ออกใหม่ที่กองทุนรวมได้รับให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (ซึ่งบริษัทจัดการจะกำหนดและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบต่อไป) ตามอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับกองทรัสต์ (swap ratio) ซึ่งอยู่ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในปัจจุบัน กองทุนรวมมีทุนจดทะเบียนจำนวน 660,825,000 บาท แบ่งเป็นหน่วยลงทุนจำนวน 67,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.79 บาท

ในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ ก็จะมีการปรับเศษหน่วยทรัสต์ให้เป็นจำนวนเต็มที่ใกล้เคียงที่สุด และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม ผู้ชำระบัญชีจะนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือดังกล่าวไปจำหน่ายให้แก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) โดยอ้างอิงราคาต่อหน่วยตามมูลค่าทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และหารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในครั้งนี้ และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปเป็นค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม และหากมีเหลือผู้ชำระบัญชีจะโอนเงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์หรือเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามความเหมาะสมและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะชี้แจงวิธีการคำนวณอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับกองทรัสต์ (swap ratio) ที่เสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้

### **3.5 การดำเนินการของบริษัทจัดการ และค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ**

บริษัทจัดการได้พิจารณาในเบื้องต้นเห็นว่า การรวมกองทุนรวมเข้ากับกองทรัสต์ตามข้อเสนอ น่าที่จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในระยะยาว จึงได้ดำเนินการแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ปรึกษากฎหมาย และ



ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อทำหน้าที่ศึกษาข้อเสนอ และแนวทางดำเนินการที่เหมาะสม

### 3.5.1 มูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ (“ผู้ประเมิน”) ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยได้กำหนดให้ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบนสมมติฐานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตามที่ได้ยื่นเสนอขอต่อสัญญาภายหลังการแปลงสภาพและโอนทรัพย์สินไปยังกองทรัสต์ เป็นการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) เพื่อพิจารณาถึงมูลค่าทรัพย์สินภายหลังการแปลงสภาพ ซึ่งจะมีผลกระทบโดยตรงต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาถึงสัญญาเช่าที่จะเกิดขึ้นนั้น เป็นแนวทางเดียวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาจัดตั้งกองทุนรวม เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2554

มูลค่าของทรัพย์สินตามการประเมินโดยผู้ประเมินโดยวิธีรายได้อ้างอิงสัญญาเช่าที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อได้อนุมัติการแปลงสภาพเท่ากับ 629,000,000 บาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.59 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินในปี 2561

### 3.5.2 ผลการศึกษาทางกฎหมาย

ข้อเสนอเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 2 สิงหาคม 2561 ที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์นั้น ยังไม่ได้มีการกำหนดวิธีการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อแลกกับหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจน บริษัทจัดการจึงได้มอบหมายให้บริษัท คอมพาส ลอว์ จำกัด (“ที่ปรึกษา”) ที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม ทำการศึกษาแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสมที่สุด โดยได้ทำการศึกษาแนวทางการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อควบรวมกับกองทรัสต์ใน 2 แนวทาง ดังนี้

1. การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่ กองทรัสต์ โดยมีค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของ กองทรัสต์ และดำเนินการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชีเพื่อเฉลี่ยคืนหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
2. การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น กองทรัสต์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ. 34/2559”)

โดยที่ปรึกษาฯ ได้ทำการศึกษาแนวทางทั้ง 2 ในเชิงเปรียบเทียบโดยคำนึงถึงขั้นตอนการดำเนินการ ข้อจำกัดทางกฎหมาย และผลประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นสำคัญ จนได้ข้อสรุปว่า การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อควบรวมกับทรัสต์ฯ ตามแนวทางที่ 1 มีขั้นตอนการดำเนินการและข้อจำกัดทางกฎหมายมากกว่าการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามประกาศ ทจ. 34/2559 ตามแนวทางที่ 2 และข้อจำกัดบางเรื่องคงไม่สามารถดำเนินการได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อจำกัดในเรื่องการออกและชำระราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งการนำเอาหน่วยทรัสต์แบ่งคืนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขั้นตอนการชำระบัญชีของกองทุนรวมที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่าบริษัทจัดการไม่น่าจะสามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อควบรวมกับกองทรัสต์ ตามแนวทางที่ 1 ได้ ดังนั้น การดำเนินการตามแนวทางที่ 2 กล่าวคือ การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อควบรวมกับกองทรัสต์ โดยการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามประกาศ ทจ. 34/2559 จึงเป็นแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสมที่สุด

ภายหลังจากที่ได้ข้อสรุปที่ว่า การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อควบรวมกับกองทรัสต์ โดยการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามประกาศ ทจ. 34/2559 เป็นแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสมที่สุดนั้น โดยการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามประกาศ ทจ. 34/2559 มิได้มีข้อกำหนดให้มีผู้ประเมิน 2 ราย ดังนั้น เพื่อไม่ให้เป็นการสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายโดยไม่มีเหตุอันสมควร บริษัทจัดการจึงได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระรายบริษัท โกลบอล แอสเซท จำกัด ทำการปรับปรุงรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่เพียงรายเดียว

นอกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการข้างต้นแล้ว การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ยังมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เช่น ค่าที่ปรึกษา ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชี ค่าภาษีและอากรสำหรับการโอนทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สิน ฯลฯ โดยบริษัทจัดการจะจัดทำสรุปรายละเอียดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้

### **3.6 ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ**

บริษัทจัดการจะจัดทำสรุปผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ รวมถึงผลกระทบด้านภาษี ทั้งในระดับกองทุนรวมและผู้ถือหน่วย และนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้

#### **ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

บริษัทจัดการได้มอบหมายให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามประกาศ ทจ. 34/2559 ซึ่งบริษัทจัดการจะนำเสนอรายงานผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้ง นี้ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเข้าร่วมการประชุมเพื่ออธิบายและให้ข้อมูลต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในวันประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนด้วย

### ความเห็นบริษัทจัดการ

จากข้อเสนอและผลการศึกษาดังกล่าวนั้น บริษัทจัดการได้พิจารณาใน 2 ประเด็นคือ

1. การแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือไม่ และ
2. อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนยุติธรรมและเหมาะสมหรือไม่

ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นใน 2 ประเด็นดังกล่าว ดังนี้

1. การแปลงการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือไม่ นั้น บริษัทจัดการพิจารณาในเรื่องต่างๆ ดังนี้

#### 1.1 โอกาสทางธุรกิจในปัจจุบันและในอนาคต

ในปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมได้ตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำให้โอกาสทางธุรกิจของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบันเพียงขึ้นเดียว (ที่ดินและกลุ่มอาคารที่ลงทุนในปัจจุบัน) ไม่สามารถที่จะขยายการลงทุนเพื่อกระจายความเสี่ยงและเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวมได้

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน และยังมีลักษณะการหาประโยชน์ทางธุรกิจแบบเดียวกัน จึงอาจจะถือได้ว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงของกองทุนรวม การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ จะเป็นการควบคุมทรัพย์สินของกองทุนรวมและกองทรัสต์เข้าด้วยกัน ซึ่งจะทำให้สามารถกำหนดราคาการให้บริการได้มีประสิทธิภาพมากกว่า รวมถึงเป็นการควบคุมอุปทานของการให้บริการพื้นที่คลังเก็บเอกสารได้ในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังสามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมได้ในอนาคต ซึ่งจะเป็นการกระจายความเสี่ยงและเป็นการเพิ่มรายได้และมูลค่าของกองทรัสต์

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นว่าการแปลงสภาพกองทุนรวมไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกองทรัสต์ SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพนั้น จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีโอกาสทางธุรกิจในอนาคตเพิ่มมากขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับสถานการณ์ในปัจจุบัน

## 1.2 ผลตอบแทนทางการเงินแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

นอกเหนือจากผลประโยชน์จากโอกาสทางธุรกิจที่เพิ่มมากขึ้นแล้ว ผลตอบแทนทางการเงินก็เป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณา หากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติเห็นชอบกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยมีอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ในอัตรา 1 ต่อ 1.1 ตามข้อเสนอที่ได้รับ มีการแก้ไขสัญญาเช่าทรัพย์สินตามข้อเสนอของผู้เช่า และได้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว จะทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงไป ดังนี้

จำนวนหน่วยทรัสต์ปัจจุบัน	82,000,000 หน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	74,250,000 หน่วย
รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด	156,250,000 หน่วย

นอกจากนี้ ค่าเช่ารายปีตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (รวมสัญญาเช่าทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ และสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมที่โอนไป) จะเป็นดังนี้

ช่วงเวลา 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. ของปี	ค่าเช่ารายปี (บาท)
2563	115,377,004
2564	116,500,000
2565	116,500,000
2566	118,229,553
2567	119,575,926
2568	119,500,000
2569	121,305,479
2570	122,500,000

จากข้อมูลข้างต้น บริษัทจัดการประมาณการเงินปันผลรายปีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนรวมจะได้รับภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ไว้ เป็นเงินประมาณ 0.5317 บาทต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ (ประมาณการบนสมมติฐานว่ากองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 20 และจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 90 ภายหลังหักค่าใช้จ่ายดังกล่าว) ซึ่งใกล้เคียงกับประมาณการผลประโยชน์ตอบแทนภายหลังการแปลงสภาพจากรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ (บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด) สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ประมาณ 0.5302 บาทต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์

ตัวอย่างประมาณการสถานะและผลตอบแทนภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น กองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีหน่วยลงทุนอยู่ 10,000 หน่วย และ ผลตอบแทนภายหลังการแปลงสภาพอยู่ที่ประมาณ 0.5300 บาท

<b>จำนวนหน่วยลงทุนปัจจุบัน (หน่วย)</b>	<b>10,000</b>
ราคาตลาด (บาท/หน่วยลงทุน) ณ วันที่ 28 มิ.ย. 62	6.40
มูลค่าการลงทุนตามราคาตลาด ณ วันที่ 28 มิ.ย. 62	64,000
ผลตอบแทนเฉลี่ย 2559 – 2561 (บาท/หน่วยลงทุน) ต่อปี	0.4575
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะได้รับการสับเปลี่ยน (หน่วย)</b>	<b>11,000</b>
ราคาตลาด (บาท/หน่วยทรัสต์) ณ วันที่ 28 มิ.ย. 62	6.15
มูลค่าการลงทุนตามราคาตลาด ณ วันที่ 28 มิ.ย. 62	67,650
ประมาณการผลตอบแทนที่จะได้รับในปี 2563 (บาท/หน่วยทรัสต์)	0.5300
<b>ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับเทียบกับจำนวนหน่วยลงทุนใน ปัจจุบัน (บาท/หน่วยลงทุน)</b>	<b>0.5830</b>

เนื่องจากหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมูลค่าที่ตราไว้ (ราคาพาร์) ที่แตกต่างกัน บริษัทจัดการจึงใช้ราคาตลาด ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2562 เป็นราคา อ้างอิงเพื่อเปรียบเทียบผลกระทบบกับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมภายหลังการแปลงสภาพเป็น กองทรัสต์

ในกรณีตัวอย่างนี้ มูลค่าการลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2562 ตามราคาตลาด เท่ากับ 64,000 บาท ภายหลังการแปลงสภาพ ผู้ถือหน่วยลงทุน จะได้รับหน่วยทรัสต์ทั้งหมด 11,000 หน่วยทรัสต์ ซึ่งเท่ากับมูลค่าการลงทุนตามราคาตลาด เท่ากับ 67,650 บาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.70

เมื่อพิจารณาถึงผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับเปรียบเทียบกับจำนวนหน่วยลงทุนใน ปัจจุบัน ผู้ถือหน่วยจะได้รับผลตอบแทนประมาณ 0.5830 บาทต่อหน่วยลงทุน และเมื่อ เปรียบเทียบกับผลตอบแทนเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี (รวมลดทุน) ประมาณ 0.4575 บาทต่อหน่วยลงทุน ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 27.43

บริษัทจัดการเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (รวมถึงการแก้ไขสัญญา เค้า) จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับประโยชน์ทางการเงินเพิ่มสูงขึ้นกว่าที่ได้รับอยู่ในปัจจุบัน

2. อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนยุติธรรมและเหมาะสมหรือไม่  
 บริษัทจัดการได้พิจารณาอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนโดยเปรียบเทียบทุนจดทะเบียนและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ทุนจดทะเบียน

กองทุนรวม	กองทรัสต์
660,825,000	609,219,000

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

กองทุนรวม	กองทรัสต์
673,682,246	622,395,000

เมื่อเปรียบเทียบทุนจดทะเบียนระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ อัตราส่วนจะอยู่ที่ 1 ต่อ 1.08 และเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 อัตราส่วนจะอยู่ที่ 1 ต่อ 1.08 ดังนั้นบริษัทจัดการจึงมีความเห็นว่าอัตราสับเปลี่ยนที่ 1 หน่วยลงทุนในกองทุนรวม ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ จึงเป็นอัตราสับเปลี่ยนที่ยอมรับได้

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของกองทุนรวมจะได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนดังกล่าว ในรายงานการศึกษา ซึ่งจะนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านพร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้

จากการพิจารณาถึงประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับ ทั้งในแง่โอกาสทางธุรกิจในอนาคต และประมาณการผลตอบแทนทางการเงิน บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรที่จะพิจารณารับข้อเสนอนี้

ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาข้อเสนออย่างรอบคอบ และพิจารณาถึงผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อเทียบกับต้นทุนที่ได้ลงทุนไป ตลอดจนผลประโยชน์ที่ได้รับในช่วงที่ผ่านมา และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการลงทุนในทรัพย์สินนี้ต่อไปในอนาคต ประกอบกับแนวทางการลงทุนของท่านเองเป็นสำคัญ เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละท่านอาจจะมีต้นทุนในการลงทุน ความคาดหวัง และแนวทางในการลงทุนที่แตกต่างกัน

**การลงมติ**

วาระนี้เป็นการชี้แจงให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ทราบถึงข้อเสนอนี้ที่ได้รับ ผลการศึกษาในแง่ต่าง ๆ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้เข้าใจในทุก ๆ ประเด็น เพื่อประกอบการพิจารณาและตัดสินใจในวาระที่ 4 ต่อไป

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 : พิจารณาการแปลงสภาพและแผนการแปลงสภาพ และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปรวมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (เพื่อพิจารณา)

เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 4.1 – 4.4 และวาระที่ 5 6 และ 7 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระเหล่านี้เพียงบางวาระ และไม่อนุมัติบางวาระ จะถือว่าการของที่ประชุมที่อนุมัติวาระดังกล่าวเป็นอันยกเลิกไป และจะไม่มีกรพิจารณาวาระที่เหลือต่อไป

วาระที่ 4.1 : พิจารณาการแปลงสภาพและแผนการแปลงสภาพ (เพื่อพิจารณา)

ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย จากที่เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ตามรายละเอียดที่เสนอในวาระที่ 3

#### ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่เสนอ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

#### การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม

วาระที่ 4.2 : พิจารณาการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจัดการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (เพื่อพิจารณา)

เพื่อการดำเนินการแปลงสภาพตามที่ประชุมได้มีมติอนุมัติในวาระที่ 4.1 ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ต่อไปภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่เสนอในวาระที่ 3 แทนบริษัทจัดการซึ่งเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมในปัจจุบัน

### ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไปภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

### การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.33 ของหน่วยลงทุนที่กำหนดได้ทั้งหมดของกองทุนรวม เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด อนึ่ง บริษัทจัดการจะพิจารณาจำนวนหน่วยลงทุนและส่วนได้เสียของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายอีกครั้งก่อนการประชุม

### **วาระที่ 4.3 : พิจารณาการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นทรัสต์ (เพื่อพิจารณา)**

เพื่อการดำเนินการแปลงสภาพตามที่ประชุมได้มีมติอนุมัติในวาระที่ 4.1 ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ (ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน) เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อทำหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อไปภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่เสนอในวาระที่ 3 แทนธนาคาร ซิตี้ แบงก์ เอ็น เอ ซึ่งเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมในปัจจุบัน

### ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ต่อไปภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

### การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง



**วาระที่ 4.4 : พิจารณาการเลิกกองทุนรวมและการเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (เพื่อพิจารณา)**

เพื่อการดำเนินการแปลงสภาพตามที่ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติในวาระที่ 4.1 ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย และการเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่เสนอในวาระที่ 3

**ความเห็นบริษัทจัดการ**

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย และการเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามที่เสนอ

**การลงมติ**

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

**วาระที่ 5 : พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าและต่ออายุสัญญาเช่ากับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (เพื่อพิจารณา)**

เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 4.1 – 4.4 และวาระที่ 5 6 และ 7 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระเหล่านี้เพียงบางวาระ และไม่อนุมัติบางวาระ จะถือว่ามีมติของที่ประชุมที่อนุมัติวาระดังกล่าวเป็นอันยกเลิกไป และจะไม่มีการพิจารณาวาระที่เหลือต่อไป

เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ บริษัทจัดการจึงได้หารือกับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ในประเด็นดังกล่าว ซึ่งผู้เช่าได้เสนอขอแก้ไขสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน ซึ่งจะสิ้นสุดลงในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 และขอต่อสัญญาเช่าออกไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 (หากที่ประชุมมีมติอนุมัติการแปลงสภาพและแผนการแปลงสภาพ และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและการขอของกองทุนรวมไปรวมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ตามที่ได้เสนอในวาระที่ 4) โดยมีประเด็นสำคัญที่เสนอแก้ไขและต่ออายุสัญญา ดังนี้

1. การแก้ไขอัตราค่าเช่ารายปีตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน

ผู้เช่าได้เสนอให้แก่โครงสร้างค่าเช่ารวมตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่า ทั้ง 2 ฉบับ (ได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์) จากเดิมที่กำหนดให้มีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน เป็นค่าเช่าคงที่แต่เพียงอย่างเดียว โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ช่วงระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายปี ปัจจุบัน*	อัตราค่าเช่ารายปี ใหม่*
ปัจจุบัน – วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์	47 ล้านบาท + ค่าเช่าแปรผัน	คงเดิม
วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ – 2 พฤษภาคม 2564	47 ล้านบาท + ค่าเช่าแปรผัน	49.50 ล้านบาท
3 พฤษภาคม 2564 – 31 ธันวาคม 2565		49.50 ล้านบาท
1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568		50.50 ล้านบาท
1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571		51.50 ล้านบาท**

\*อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่ารวมตามสัญญาเช่าทรัพย์สินทั้ง 2 ฉบับ

\*\*ในปีสุดท้าย (วันที่ 1 มกราคม 2571 - 31 มกราคม 2571) จะคำนวณค่าเช่าตามส่วนระยะเวลาการเช่า เป็นเงินประมาณ 4,362,021 บาท

2. เงื่อนไขการต่ออายุสัญญา

ผู้เช่าได้เสนอให้ต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินทั้ง 2 ฉบับ ออกไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 (ประมาณ 6 ปี 9 เดือน) ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและการแก้ไขอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคให้มีผลนับแต่วันที่เริ่มผลเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม

รายละเอียดและการวิเคราะห์ผลกระทบจากการแก้ไขสัญญาเช่าเป็นไปตามที่ได้นำเสนอที่ประชุมในวาระที่ 3

ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแก้ไขสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันและต่ออายุสัญญาเช่าออกไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 ตามรายละเอียดที่เสนอ โดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ (วันที่กองทุนรวมโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์)

### ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน และต่ออายุสัญญาเช่าออกไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 ตามที่เสนอ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถแปลงสภาพเป็น กองทรัสต์ได้ตามข้อเสนอที่ได้รับ

### การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.33 ของหน่วยลงทุนที่ จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ อนึ่ง บริษัท จัดการจะพิจารณาจำนวนหน่วยลงทุนและส่วนได้เสียของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายอีกครั้งก่อนการประชุม

### **วาระที่ 6 : พิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (เพื่อพิจารณา)**

เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 4.1 – 4.4 และวาระที่ 5 6 และ 7 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระเหล่านี้เพียงบางวาระ และไม่อนุมัติ บางวาระ จะถือว่ามีมติของที่ประชุมที่อนุมัติวาระดังกล่าวเป็นอันยกเลิกไป และจะไม่มีมีการพิจารณาวาระที่เหลือต่อไป

ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายในการแปลง สภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการศึกษาข้อเสนอที่กองทุนรวมได้รับ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมทั้งภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์และการดำเนินการตาม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ได้เสนอในวาระที่ 3 ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวอาจเป็นหรือไม่เป็นค่าใช้จ่ายที่กำหนดให้เรียกเก็บจากกองทุนรวมในโครงการจัดการกองทุนรวม

### ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการแปลง สภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ ตามที่เสนอ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถ แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายได้

### การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาร่วมและมีสิทธิออกเสียง

**วาระที่ 7 : พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันและโครงการจัดการกองทุนรวม (เพื่อพิจารณา)**

เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 4.1 – 4.4 และวาระที่ 5 6 และ 7 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระเหล่านี้เพียงบางวาระ และไม่อนุมัติบางวาระ จะถือว่ามีมติของที่ประชุมที่อนุมัติวาระดังกล่าวเป็นอันยกเลิกไป และจะไม่มีกรพิจารณาวาระที่เหลือต่อไป

ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันและโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถดำเนินการแปลงสภาพกองทุนเป็นกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่เสนอ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ การแก้ไขเพิ่มเติมและการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม การชำระบัญชีและการแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะพิจารณารายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวมที่จำเป็นและเกี่ยวข้องและแจ้งให้ทราบต่อไป

### ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณานุมัติแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันและโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถดำเนินการแปลงสภาพกองทุนเป็นกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่เสนอ

### การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

วาระที่ 8 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้อย่างเป็นเอกฉันท์ประกอบของแต่ละวาระให้ผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้อยู่ในวันที่ 27 สิงหาคม 2562

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02-018-3446