

วันที่ 3 กันยายน 2562

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) ครั้งที่ 1/2562

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562
  2. สรุปเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมและกองทรัสต์ และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว
  3. สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
  4. รายละเอียดข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวม มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และจำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
  5. สรุปสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ และความคืบหน้าในการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
  6. แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน
  7. ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี
  8. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ กรณีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย เป็นกองทรัสต์ โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทยเป็นกองทรัสต์รองรับการแปลงสภาพ
  9. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
  10. หนังสือมอบฉันทะ
  11. แผนที่ของสถานที่จัดประชุม

เนื่องด้วย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด”) (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (“SSTPF” หรือ “กองทุนรวม”) ได้รับข้อเสนอจากบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“SSTRT” หรือ “กองทรัสต์”) เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อแลกกับคำตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ.

34/2559”) และต่อมาได้มีการเจรจาหรือร่วมกันจนได้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น กองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทจัดการ จึงขอแจ้งกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมครั้งที่ 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 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2562 (เพื่อพิจารณา)

ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 บริษัทจัดการได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 ดังรายละเอียด ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ จึงขอเสนอให้ที่ประชุม ผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562

#### ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 ตามที่เสนอข้างต้น เนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่าง ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

#### การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิ ออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 : รับทราบข้อเสนอเพื่อให้อิโณทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมไปรวมกับกองทรัสต์ (เพื่อทราบ)

#### 3.1 ที่มาและเหตุผลของการแปลงสภาพ

เนื่องด้วย บริษัทจัดการได้รับ หนังสือข้อเสนอเกี่ยวกับการอิโณทรัพย์สินและภาวะทั้งหมดของกองทุนรวม ให้แก่กองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 2 สิงหาคม 2561 จากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีเงื่อนไขโดยสรุป ดังนี้

1. เสนอซื้อทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมดของกองทุนรวม โดยชำระค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ ออกใหม่ของกองทรัสต์เท่านั้น

2. กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้สอบบัญชี และรายงานอื่นสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม คำภาษีธุรกิจเฉพาะ 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
ทรัสต์ดี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ 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>	631,327,000 บาท หรือ 7.6991 บาทต่อหน่วยทรัสต์
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ประเภทกองทรัสต์	ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทรัพย์สินที่ลงทุน	แบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ประกอบด้วย ที่ดินประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา สิ่งปลูกสร้างได้แก่คลังสินค้า 5 อาคาร พื้นที่รวม 9,277 ตารางเมตร พร้อมงานระบบ สาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ ประโยชน์ของอาคารและที่ดิน  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 30 มิถุนายน 2562

<sup>3</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

<p>การกำหนดผลประโยชน์</p>	<p>บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เข้ามาทั้งหมดเพื่อดำเนินธุรกิจคลังสินค้า</p> <p>ค่าเช่ารายปีตามสัญญา<sup>4</sup></p> <table border="1" data-bbox="539 389 1342 1070"> <thead> <tr> <th>ช่วงเวลา</th> <th>ค่าเช่าต่อปี (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>7 ส.ค. 60 – 6 ส.ค. 61</td><td>65,000,000</td></tr> <tr><td>7 ส.ค. 61 – 6 ส.ค. 62</td><td>65,000,000</td></tr> <tr><td>7 ส.ค. 62 – 6 ส.ค. 63</td><td>65,000,000</td></tr> <tr><td>7 ส.ค. 63 – 6 ส.ค. 64</td><td>67,000,000</td></tr> <tr><td>7 ส.ค. 64 – 6 ส.ค. 65</td><td>67,000,000</td></tr> <tr><td>7 ส.ค. 65 – 6 ส.ค. 66</td><td>67,000,000</td></tr> <tr><td>7 ส.ค. 66 – 6 ส.ค. 67</td><td>69,000,000</td></tr> <tr><td>7 ส.ค. 67 – 6 ส.ค. 68</td><td>69,000,000</td></tr> <tr><td>7 ส.ค. 68 – 6 ส.ค. 69</td><td>69,000,000</td></tr> <tr><td>7 ส.ค. 69 – 6 ส.ค. 70</td><td>71,000,000</td></tr> <tr><td>7 ส.ค. 70 – 31 ม.ค. 71</td><td>34,624,657</td></tr> <tr> <td><b>รวม</b></td> <td><b>708,624,657</b></td> </tr> </tbody> </table>				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>
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>																													
<p>ประวัติการจ่ายปันผล</p>	<table border="1" data-bbox="539 1093 1342 1352"> <thead> <tr> <th>รอบผลประกอบการ</th> <th>เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)</th> <th>อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13 ธ.ค. – 31 ธ.ค. 60</td> <td>0.0138 บาท</td> <td>0.18%</td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. – 30 มิ.ย. 61</td> <td>0.2633 บาท</td> <td>3.54%</td> </tr> <tr> <td>1 ก.ค. – 31 ธ.ค. 61</td> <td>0.2625 บาท</td> <td>3.53%</td> </tr> </tbody> </table>	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%																	
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%																												
<p>ประวัติการลงทุน จดทะเบียน</p>	<table border="1" data-bbox="539 1384 1342 1576"> <thead> <tr> <th>จำนวนเงินลงทุน (บาท)</th> <th>จำนวนเงินต่อ หน่วยทรัสต์ (บาท)</th> <th>วันปิดสมุด ทะเบียน</th> <th>วันเฉลี่ยคืนเงิน ลงทุน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22,238,400</td> <td>0.2712</td> <td>14 มีนาคม 2561</td> <td>29 มีนาคม 2561</td> </tr> </tbody> </table>	จำนวนเงินลงทุน (บาท)	จำนวนเงินต่อ หน่วยทรัสต์ (บาท)	วันปิดสมุด ทะเบียน	วันเฉลี่ยคืนเงิน ลงทุน	22,238,400	0.2712	14 มีนาคม 2561	29 มีนาคม 2561																					
จำนวนเงินลงทุน (บาท)	จำนวนเงินต่อ หน่วยทรัสต์ (บาท)	วันปิดสมุด ทะเบียน	วันเฉลี่ยคืนเงิน ลงทุน																											
22,238,400	0.2712	14 มีนาคม 2561	29 มีนาคม 2561																											
<p>การกู้ยืม</p>	<p>กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อลงทุนในสินทรัพย์หลักจากการแปลงสภาพ วงเงินกู้ 240,000,000 บาท กำหนดระยะเวลา 10 ปี</p> <p>ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทรัสต์มีหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 238,040,000 บาท<sup>5</sup></p>																													

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

<sup>5</sup> อ้างอิงจากงบการเงินงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาทางกฎหมายและการเงิน และได้เจรจากับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะ ๆ จนได้ข้อสรุปสุดท้ายเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ดังนี้

1. เสนอซื้อทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม โดยชำระค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ของกองทรัสต์เท่านั้น โดยการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามประกาศ ทจ. 34/2559 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ในอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
3. เว้นแต่จะได้มีการตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น ทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมด เว้นแต่ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ
4. การดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขว่า ทั้งสองฝ่ายได้รับอนุมัติ จากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ทรัสต์ (กรณีของ กองทรัสต์) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใดๆ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ที่จำเป็นสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และได้บรรลุข้อตกลงและเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ จะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ของกองทุนรวม (รวมถึงสัญญาให้เช่าทรัพย์สิน) ให้แก่กองทรัสต์ บริษัทจัดการจึงได้หารือกับบริษัท ทรัสต์ซีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม (“ผู้เช่า”) เกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งผู้เช่าได้เสนอขอต่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันที่จะหมดอายุลงในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 และแก้ไขโครงสร้างค่าเช่าตามสัญญาเช่า โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

1. ผู้เช่าไม่ขัดข้องที่กองทุนรวมจะโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวมตามสัญญาต่างๆ ที่มีกับผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
2. ผู้เช่าเสนอต่อสัญญาออกไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 (ประมาณ 6 ปี 9 เดือน)
3. ผู้เช่าเสนอขอแก้ไขโครงสร้างค่าเช่าแบบมีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน เป็นค่าเช่าคงที่แต่เพียงอย่างเดียว โดยมีผลตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ช่วงระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายปี
วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ – 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 และชำระบัญชีเพื่อเฉลี่ยคืนหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละตามสัดส่วนการถือหุ้นรายต่อไป เมื่อดำเนินการดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมจะกลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์

### 3.2 สรุปเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมกับกองทรัสต์ และลักษณะที่จะมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) หรือรีท มีลักษณะเป็นกองทรัสต์ที่มีทรัสต์ (Trustee) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคล ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์คือ ผู้ที่จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยสัญญาแต่งตั้งกองทรัสต์จะแบ่งหน้าที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์ และทรัสต์เป็นผู้กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ภายใต้กฎหมายหลัก 2 ฉบับ กล่าวคือ ส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และทรัสต์จะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ในขณะที่ไปทรัสต์ถือ

เป็นหลักทรัพยตามพระราชบัญญัติหลักทรัพยและตลาดหลักทรัพยแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2535 (พ.ร.บ. หลักทรัพย) ทั้งนี้สาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมและกองทรัสต์ มีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

หลักเกณฑ์ที่สำคัญของรีท

การก่อตั้ง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต.
ชื่อ	ต้องสะท้อนลักษณะสำคัญและนโยบายการลงทุน
ขนาด	ทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท
การซื้อขายหน่วยทรัสต์	หน่วยทรัสต์ต้องเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย
ชนิดของหน่วยทรัสต์ (tranche)	แบ่งหน่วยทรัสต์เป็นหลายชนิดได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
ทรัสต์สินที่จะลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ทุกประเภท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่า แต่ต้องไม่เป็นธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือกฎหมาย</li> <li>● ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศได้</li> <li>● ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทั้งหมดที่เสนอขายรวมเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ส่วนที่เหลือลงทุนในทรัสต์สินอื่น เช่น พันธบัตรรัฐบาล เงินฝากธนาคาร เป็นต้น</li> <li>● ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่แล้วเสร็จ (Green Field Project) ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของสินทรัพย์รวม</li> </ul>
รูปแบบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ลงทุนทางตรง - ลงทุนตรงในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>● ลงทุนทางอ้อม - ลงทุนผ่านบริษัทที่ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของหุ้นทั้งหมด</li> </ul>
การจัดหาผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ประกอบธุรกิจอื่น เช่น โรงแรม โรงพยาบาล</li> <li>● ผู้เช่าต้องไม่นำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย</li> <li>● กรณีให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น ค่าเช่าส่วนที่ขึ้นกับผลประโยชน์ของผู้เช่าต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่</li> </ul>
การกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ไม่เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม กรณีมี Investment Grade Rating กู้ยืมได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของสินทรัพย์รวม</li> <li>● เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>● นำทรัสต์สินไปเป็นหลักประกันได้</li> <li>● การก่อภาระผูกพันกรณีอื่นต้องเป็นเรื่องปกติในทางการค้า หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น</li> </ul>

ผู้บริหารจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)
การเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>เสนอขายผ่านบริษัทจัดจำหน่าย (Underwriter)</li> <li>ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 250 ราย</li> <li>กระจายให้กับผู้ถือหน่วยรายย่อยตามเกณฑ์การรับทรัสต์เข้าจดทะเบียน (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และแต่ละชนิด (tranche) (ถ้ามี))</li> </ul>
ข้อจำกัดการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (tranche) (ถ้ามี)

เปรียบเทียบโครงสร้างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
โครงสร้างทางกฎหมาย	กองทุนรวม	กองทรัสต์
สถานะของกอง	นิติบุคคล	กองทรัสต์สิน
ขนาดขั้นต่ำ	ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท	ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท (อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท)
จำนวนผู้ถือหน่วย	ตอนจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 250 ราย หลังจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 35 ราย	ตอนจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 250 ราย หลังจัดตั้ง: ไม่น้อยกว่า 35 ราย
การเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	หน่วยลงทุนต้องจดทะเบียน	หน่วยทรัสต์ต้องจดทะเบียน
ผู้จัดตั้งกอง	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์
ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการ	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้รับมอบหมายจากทรัสต์
ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของทรัพย์สิน	กองทุนรวม	ทรัสต์ของกองทรัสต์
ผู้มีชื่อเป็นคู่สัญญาในการลงทุน	กองทุนรวม	ทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับการจัดการตามที่ได้รับมอบหมายได้
ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ทรัสต์ของกองทรัสต์
นายทะเบียน	บริษัทจัดการ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด



รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
ประเภททรัพย์สินที่ลงทุนได้	Positive List ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปประกอบธุรกิจที่ขัดศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ	ทำไม่ได้	ทำได้
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ	ทำได้/ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ	ทำได้/โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์)
การล้มละลายเนื่องจากการจัดการกองทุน	ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล	ล้มละลายไม่ได้
ข้อจำกัดการถือหน่วยของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ห้ามเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	ห้ามเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี)
การจัดประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
ภาษี	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กองทุนรวมไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล แต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2560 เป็นต้นไป ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ฉบับที่ 608 ฉบับที่ 609 และฉบับที่ 610 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2559 และคำสั่งแห่งของกรมสรรพากร ลงวันที่ 28 มีนาคม 2560</li> <li>- ผู้ถือหน่วยลงทุนมีภาระภาษีจากส่วนแบ่งกำไรแตกต่างกันตามประเภทและคุณสมบัติของผู้ถือหุ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล แต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์</li> <li>- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกประเภทเสียภาษีเงินได้จากประโยชน์ตอบแทน</li> </ul>

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง	ระบุเฉพาะเจาะจง
ประเภทการลงทุน	ลงทุนโดยการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนโดยการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์

### 3.3 ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ

การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ คือ การโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ โดยเมื่อกองทุนรวมได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ก็จะมีการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชี เพื่อเฉลี่ยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามสัดส่วน (ตลอดจนดำเนินการอื่นๆ ในการชำระบัญชี เช่น ชำระหนี้สินของกองทุนรวมที่ไม่ได้ออนไปยังกองทรัสต์ คืนทุนและจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในขั้นตอนของการชำระบัญชี และจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (ถ้ามี)) ต่อไป ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นผลให้กองทรัสต์รับไปซึ่งทรัพย์สินตลอดจนสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของกองทุนรวม และทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

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

เมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะขออนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมและกองทุนรวมจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์

เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทยที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกันกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”) โดยทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ประกอบไปด้วยทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดทั้งหมดที่กองทุนรวมมีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยไม่รวมถึง (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียน ของกองทุนรวม ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น และ (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม (“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม”)

ทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ จะรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งได้แก่ (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17189 และ 17185 ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (2) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคาร คลังเก็บเอกสารจำนวน 9 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (3) กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารของกองทุนรวม ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวม มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และจำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

นอกจากนี้ กองทุนรวมจะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาและยังมีผลใช้บังคับอยู่ให้แก่กองทรัสต์ โดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ปัจจุบัน บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์กำลังร่วมกันดำเนินการให้คู่สัญญาของกองทุนรวมให้ความยินยอมและตกลงในการโอนสิทธิหน้าที่และความรับผิดตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดสัญญาที่จะโอนไปยังกองทรัสต์และสถานะการดำเนินการเพื่อโอนสัญญาดังกล่าวปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5

ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ บริษัทจัดการอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อเฉลี่ยคืนเงินสดที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมได้ตามความเหมาะสม

กำหนดระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน มีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

อนึ่ง การดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะไม่มีกรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมคืนจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใด ๆ

### 3.4 อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

เพื่อเป็นการตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นค่าตอบแทน จำนวน 74,250,000 หน่วย เมื่อมีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เสร็จสิ้น บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชี ในการชำระบัญชีของกองทุนรวม ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่กองทุนรวมได้รับให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน 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 ก็จะมีการตัดเศษหน่วยทรัสต์ให้เป็นจำนวนเต็มที่ใกล้เคียงที่สุด และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม ผู้ชำระบัญชีจะนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือดังกล่าวไปจำหน่ายให้แก่บริษัท ทรัพย์ศิริไทย จำกัด (มหาชน) โดยอ้างอิงราคาต่อหน่วยตามมูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และหารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในครั้งนี้ และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปเป็นค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม และหากมีเหลือผู้ชำระบัญชีจะโอนเงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์หรือเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามความเหมาะสมและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับกองทรัสต์ (swap ratio) ที่เสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณา คำนวณโดยการเปรียบเทียบมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

### 3.5 การดำเนินการของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการได้พิจารณาในเบื้องต้นเห็นว่า การรวมกองทุนรวมเข้ากับกองทรัสต์ตามข้อเสนอน่าที่จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในระยะยาว จึงได้ดำเนินการแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ปรึกษากฎหมาย และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อทำหน้าที่ศึกษาข้อเสนอ และแนวทางดำเนินการที่เหมาะสม

#### 3.5.1 มูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ (“ผู้ประเมิน”) ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยได้กำหนดให้ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบนสมมุติฐานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตามที่ผู้เช่าเสนอขอต่อสัญญาภายหลังการแปลงสภาพและโอนทรัพย์สินไปยัง

กองทรัสต์ เป็นการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) เพื่อพิจารณาถึงมูลค่าทรัพย์สินภายหลังการแปลงสภาพ ซึ่งจะมีผลกระทบโดยตรงต่อผู้ถือหุ้นรายละ หนึ่ง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาถึงสัญญาเช่าที่จะเกิดขึ้นนั้น เป็นแนวทางเดียวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาจัดตั้งกองทุนรวม เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2554

มูลค่าของทรัพย์สินตามการประเมินโดยผู้ประเมินโดยวิธีรายได้อ้างอิงสัญญาเช่าที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อได้อนุมัติการแปลงสภาพเท่ากับ 629,000,000 บาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.59 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินในปี 2561

### 3.5.2 ผลการศึกษาทางกฎหมาย

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

1. การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่ กองทรัสต์ โดยมีค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของ กองทรัสต์ และดำเนินการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชีเพื่อเฉลี่ยคืนหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม
2. การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น กองทรัสต์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ. 34/2559”)

โดยที่ปรึกษา ได้ทำการศึกษาแนวทางทั้ง 2 ในเชิงเปรียบเทียบโดยคำนึงถึงขั้นตอนการดำเนินการ ข้อจำกัดทางกฎหมาย และผลประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นรายละ หนึ่งของกองทุนรวมเป็นสำคัญ จนได้ข้อสรุปว่า การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อควบรวมกับทรัสต์ฯ ตามแนวทางที่ 1 มีขั้นตอนการดำเนินการและข้อจำกัดทางกฎหมายมากกว่าการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามประกาศ ทจ. 34/2559 ตามแนวทางที่ 2 และข้อจำกัดบางเรื่องคงไม่สามารถดำเนินการได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อจำกัดในเรื่องการออกและชำระราคาหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ รวมทั้งการนำเอาหน่วยทรัสต์แบ่งคืนให้กับผู้ถือหุ้นรายละ หนึ่งของกองทุนรวมในขั้นตอนการชำระบัญชีของกองทุนรวม ที่ปรึกษา 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 มิได้มีข้อกำหนดให้ผู้ประเมิน 2 ราย ดังนั้น เพื่อให้ไม่ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายโดยไม่มีเหตุอันสมควร บริษัทจัดการจึงได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระรายบริษัท โกลบอล แอสเซ็ท จำกัด ทำการปรับปรุงรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่เพียงรายเดียว

### 3.5.3 ผลการศึกษาทางการเงินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัทจัดการได้มอบหมายให้บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ทำการศึกษาเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามประกาศ ทจ. 34/2559 เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาทั้งประโยชน์และข้อดีโดยรวมถึงความเสี่ยงในการทำรายการ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

ประโยชน์	ข้อดีและความเสี่ยง
<ul style="list-style-type: none"> <li>• สร้างความแข็งแกร่งในการดำเนินธุรกิจ</li> <li>• สามารถเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อขยายการลงทุน เพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน</li> <li>• สามารถกู้ยืมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนได้เพิ่มขึ้น</li> <li>• ทำให้ผลประโยชน์ทับซ้อนระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ลดลง</li> <li>• อัตราสับเปลี่ยน 1 ต่อ 1.1 อยู่ในช่วงอัตราสับเปลี่ยนที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</li> <li>• ประมาณการผลประโยชน์ตอบแทนในปีแรกภายหลังการเข้าทำรายการสูงกว่ากรณีที่ไม่เข้าทำรายการ</li> <li>• เงื่อนไขเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 รวมทั้งเป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายทรัพย์สินที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวไม่ได้ทำให้กองทุนรวมเสียประโยชน์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ภาวะภาษีของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้น และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนบางกลุ่มจะได้รับผลกระทบโดยจะมีภาวะภาษีที่เพิ่มขึ้น</li> <li>• มีภาระค่าใช้จ่ายจากการแปลงสภาพ เช่น ค่าจัดประชุม ค่าธรรมเนียม และอื่น ๆ</li> <li>• รับภาระหนี้และดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นภายหลังการแปลงสภาพ</li> <li>• ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถสร้างรายได้ตามแผนที่คาดการณ์ไว้</li> <li>• ความเสี่ยงจากเพดานกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น ซึ่งกองทรัสต์อาจจะไม่สามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยแก่ผู้ถือหุ้นได้</li> <li>• ความเสี่ยงจากการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต</li> </ul>

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาประโยชน์ ข้อดีและความเสี่ยง ที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการเข้าทำรายการแล้ว และให้ความเห็นว่าการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตาม

รายละเอียดที่เสนอมีความเหมาะสม ผู้ถือหน่วยลงทุนควรอนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทั้งนี้ รายงานผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

### 3.6 ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ

บริษัทจัดการขอเสนอการเปรียบเทียบกองทุนรวม กองทรัสต์ และสภาพภายหลังการแปลงสภาพ เพื่อที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้เห็นภาพรวมได้ชัดเจนยิ่งขึ้น ดังนี้

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์	ภายหลังการแปลงสภาพ
กฎหมายหลัก	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
โครงสร้างทางกฎหมาย	กองทุนรวม	กองทรัสต์	กองทรัสต์
สถานะของกอง	นิติบุคคล	กองทรัสต์	กองทรัสต์
ขนาดของกอง (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ)	683,683,953 บาท	631,327,000 บาท	1,260,327,000 บาท (ราคาทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขาย 629,000,000 บาท)
รายได้ค่าเช่ารายปี	47 ล้านบาท + ค่าเช่าแปรผัน	65 ล้านบาท	118.33 ล้านบาท (ตามประมาณการโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์)
รายจ่ายรายปี (ประมาณการปีแรก)	9.15 ล้านบาท	23.64 ล้านบาท	37.33 ล้านบาท (ตามประมาณการโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์)
ภาระเงินกู้	ไม่มี	238,040,000 บาท	238,040,000 บาท (อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามภาระที่เกิดขึ้นจริง)
ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์/ทรัสต์	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขา กรุงเทพฯ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของทรัพย์สิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ซีไทย	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์	ภายหลังการแปลงสภาพ
ผู้มีชื่อเป็นคู่สัญญาในการลงทุน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย โดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด	บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน วรรณ จำกัด หรือ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน วรรณ จำกัด หรือ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขา กรุงเทพฯ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน วรรณ จำกัด	บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน วรรณ จำกัด
นายทะเบียน	บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน พรินซิเพิล จำกัด	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ประเภททรัพย์สินที่ลงทุน	Positive List ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่เป็น อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปประกอบธุรกิจที่ขัดศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่เป็น อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปประกอบธุรกิจที่ขัดศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
การเพิ่มทุนเพื่อขยายการลงทุน	ทำไม่ได้	ทำได้	ทำได้
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ	ทำไม่ได้	ทำได้	ทำได้
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ	ทำได้/ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ	ทำได้/โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จ เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์)	ทำได้/โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จ เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์)
การล้มละลายเนื่องจากการจัดการกองทุน	ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล	ล้มละลายไม่ได้	ล้มละลายไม่ได้
ข้อจำกัดการถือหน่วยของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ห้ามเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	ห้ามเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และ แต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี)	ห้ามเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และ แต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี)



รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์	ภายหลังการแปลงสภาพ
การจัดประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
ภาษี	<ul style="list-style-type: none"> <li>กองทุนรวมไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล แต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2560 เป็นต้นไป ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ฉบับที่ 608 ฉบับที่ 609 และฉบับที่ 610 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2559 และคำชี้แจงของกรมสรรพากร ลงวันที่ 28 มีนาคม 2560</li> <li>ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีภาระภาษีจากส่วนแบ่งกำไรแตกต่างกันตามประเภทและคุณสมบัติของผู้ถือหุ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลแต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์</li> <li>ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกประเภทเสียภาษีเงินได้จากประโยชน์ตอบแทน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลแต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์</li> <li>ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกประเภทเสียภาษีเงินได้จากประโยชน์ตอบแทน</li> </ul>
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ประเภทการลงทุน	ลงทุนโดยการถือกรรมสิทธิ์และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนโดยการถือกรรมสิทธิ์และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนโดยการถือกรรมสิทธิ์และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์

ภาระภาษีที่แตกต่างกันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

1. ภาวะภาษีจากเงินปันผลและ/หรือผลประโยชน์ตอบแทน (Dividend)

สถานะ	ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวม	ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน
บุคคลธรรมดา		
มีภูมิลำเนาในไทย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 มีสิทธิเลือกที่จะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 มีสิทธิเลือกที่จะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> </ul>
มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน มีสิทธิเลือกที่จะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน มีสิทธิเลือกที่จะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>นิติบุคคล</li> </ul>		
นิติบุคคลไทย (บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 ต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> <li>ได้ยกเว้นภาษีเงินได้ทั้งจำนวน (หากถือหน่วยลงทุน 3 เดือนก่อนและหลังวันที่มีเงินได้)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 ต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> </ul>
นิติบุคคลไทย (บริษัทจำกัด)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 ต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> <li>ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้จำนวนกึ่งหนึ่ง (หากถือหน่วยลงทุน 3 เดือนก่อนและหลังวันที่มีเงินได้)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 ต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</li> </ul>
นิติบุคคลในต่างประเทศ (มิได้ประกอบกิจการในไทย)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</li> </ul>

2. ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัพย์สิน (Capital Gain)

สถานะ	ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวม	ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน
บุคคลธรรมดา		
มีภูมิลำเนาในไทย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษี หากขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษี หากขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> </ul>
มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษี หากขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษี หากขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> </ul>

● นิติบุคคล		
นิติบุคคลไทย (บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์)	● ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้	● ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้
นิติบุคคลต่างประเทศ (ประกอบกิจการในไทย)	● ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้	● ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้
นิติบุคคลในต่างประเทศ (มิได้ประกอบกิจการในไทย)	● ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน	● ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน

การสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดภาวะภาษีแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่มีส่วนเกินของราคาลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวมมีความเห็นในเบื้องต้นว่าอาจถือเป็นกำไรจากการเลิกกองทุนรวม และไม่ถือเป็นเงินส่วนแบ่งของกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 262) พ.ศ. 2536 และพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 263) พ.ศ. 2536 ซึ่งบริษัทจัดการกำลังอยู่ในระหว่างหารือประเด็นดังกล่าวเพื่อให้ได้แนวทางที่ชัดเจนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบต่อไป

นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับผลกระทบจากค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ที่แตกต่างจากกองทุนรวม และการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

### ความเห็นบริษัทจัดการ

จากข้อเสนอและผลการศึกษาดังกล่าวนั้น บริษัทจัดการได้พิจารณาใน 2 ประเด็นคือ

1. การแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือไม่ และ
2. อัตราการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนยุติธรรมและเหมาะสมหรือไม่

ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นใน 2 ประเด็นดังกล่าว ดังนี้

1. การแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือไม่นั้น บริษัทจัดการพิจารณาในเรื่องต่างๆ ดังนี้

### 1.1 โอกาสทางธุรกิจในปัจจุบันและในอนาคต

ในปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมได้ตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำให้โอกาสทางธุรกิจของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบันเพียงขึ้นเดียว (ที่ดินและกลุ่มอาคารที่ลงทุนในปัจจุบัน) ไม่สามารถที่จะขยายการลงทุนเพื่อกระจายความเสี่ยงและเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวมได้

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน และยังมีลักษณะการหาประโยชน์ทางธุรกิจแบบเดียวกัน จึงอาจจะถือได้ว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงของกองทุนรวม การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ จะเป็นการรวบรวมทรัพย์สินของกองทุนรวมและกองทรัสต์เข้าด้วยกัน ซึ่งจะทำให้สามารถกำหนดราคาการให้บริการได้มีประสิทธิภาพมากกว่า รวมถึงเป็นการควบคุมอุปทานของการให้บริการพื้นที่คลังเก็บเอกสารได้ในระดับหนึ่ง นอกจากนี้กองทรัสต์ยังสามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมได้ในอนาคต ซึ่งจะเป็นการกระจายความเสี่ยงและเป็นการเพิ่มรายได้และมูลค่าของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะมีภาระสำคัญที่เพิ่มขึ้นคือภาษีเงินได้ที่เปลี่ยนแปลงไป และภาระจากเงินกู้ที่ปัจจุบัน กองทรัสต์มีภาระเงินกู้อยู่ประมาณ 238 ล้านบาท

เมื่อพิจารณาประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับและแม้ว่ากองทรัสต์จะมีภาระเงินกู้ยืมอยู่ในขณะนี้ แต่การที่กองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพมีขนาดใหญ่ขึ้น ก็จะทำให้สามารถเพิ่มวงเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการขยายการลงทุน หรือใช้ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินให้มีความสมบูรณ์และทันสมัย เป็นประโยชน์ในการหาผู้เช่าในอนาคต

บริษัทจัดการจึงเห็นว่าการแปลงสภาพกองทุนรวมไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกองทรัสต์ SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพนั้น จะทำให้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีโอกาสทางธุรกิจในอนาคตเพิ่มมากขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับสถานการณ์ในปัจจุบัน

### 1.2 ผลตอบแทนทางการเงินแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

นอกเหนือจากผลประโยชน์จากโอกาสทางธุรกิจที่เพิ่มมากขึ้นแล้ว ผลตอบแทนทางการเงินก็เป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณา หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติเห็นชอบกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ 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

ตัวอย่างประมาณการสถานะและผลตอบแทนภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ในกรณีนี้ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีหน่วยลงทุนอยู่ 10,000 หน่วย และผลตอบแทนภายหลังการแปลงสภาพอยู่ที่ประมาณ 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>ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับเทียบกับจำนวนหน่วยลงทุนในปัจจุบัน (บาท/หน่วยลงทุน)</b>	<b>0.5830</b>

เนื่องจากหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์มีมูลค่าที่ตราไว้ (ราคาพาร์) ที่แตกต่างกัน บริษัทจัดการจึงใช้ราคาตลาด ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2562 เป็นราคาอ้างอิงเพื่อเปรียบเทียบผลกระทบบกับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทุนทรัสต์

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

เมื่อพิจารณาถึงผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับเปรียบเทียบกับจำนวนหน่วยลงทุนในปัจจุบัน ผู้ถือหน่วยจะได้รับผลตอบแทนประมาณ 0.5830 บาทต่อหน่วยลงทุน และเมื่อเปรียบเทียบกับผลตอบแทนเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี (รวมลดทุน) ประมาณ 0.4575 บาทต่อหน่วยลงทุน ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 27.43

บริษัทจัดการเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ (รวมถึงการแก้ไขสัญญาเช่า) จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับประโยชน์ทางการเงินเพิ่มสูงขึ้นกว่าที่ได้รับอยู่ในปัจจุบัน

นอกเหนือจากที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับหน่วยทรัสต์เป็นการตอบแทนแล้ว กองทุนรวมจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลและ/หรือลดทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมกับหน่วยทรัสต์ที่ได้รับมาตามสิทธิที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายพึงมี โดยบริษัทจัดการได้ประมาณการเงินปันผลและ/หรือลดทุนที่จะจ่ายออกแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	24,341,279.00
รายรับ	
ค่าเช่าคงที่	47,000,000.00
ค่าเช่าแปรผัน (2560 - 2561)	3,765,806.50
ค่าเช่าแปรผัน (2562)	2,353,873.69
ดอกเบี๋ยรับ	20,000.00
<b>รวมรายรับ</b>	<b>53,139,680.19</b>

รายจ่าย

รายจ่ายประจำปี

ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,400,000.00
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	800,000.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	665,000.00
ค่าที่ปรึกษากฎหมาย	200,000.00
ค่าประเมินทรัพย์สิน	107,000.00
ค่าสอบบัญชี	900,000.00
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	101,740.00
ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	180,000.00
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	100,000.00
<b>รวมรายจ่ายประจำปี</b>	<b>6,453,740.00</b>

รายจ่ายจากการแปลงสภาพ

ค่าที่ปรึกษาต่างๆ และค่าประเมินทรัพย์สิน	3,410,000.00
ค่าธรรมเนียมโอนทรัพย์สิน*	1,321,665.00
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	6,290,000.00
ค่าใช้จ่ายชำระบัญชี	500,000.00
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	20,757,000.00
ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	250,000.00
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	
<b>รวมรายจ่ายจากการแปลงสภาพ</b>	<b>32,528,665.00</b>
<b>รวมรายจ่าย</b>	<b>38,982,405.00</b>
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>14,157,275.19</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	<b>38,498,554.19</b>

เงินเฉลี่ยคืน\*\*

0.5703 บาท/หน่วยลงทุน

\*ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

\*\*จำนวนเงินที่จ่ายจริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากประมาณการดังกล่าว

จากประมาณการข้างต้น สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนจำนวน 10,000 หน่วย จะได้รับ

(ก) หน่วยทรัสต์จำนวน 11,000 หน่วย และ

(ข) เงินปันผลและ/หรือลดทุนเฉลี่ยคืน ประมาณร้อยละ 5.70 หรือประมาณจำนวน 570.30 บาท

2. อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนยุติธรรมและเหมาะสมหรือไม่

บริษัทจัดการได้พิจารณาอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนโดยเปรียบเทียบทุนจดทะเบียน, มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ทุนจดทะเบียน

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

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

กองทุนรวม	กองทรัสต์
683,683,953	631,327,000

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

กองทุนรวม	กองทรัสต์
10.1286	7.6991

เมื่อเปรียบเทียบทุนจดทะเบียนระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ อัตราส่วนจะอยู่ที่ 1 ต่อ 1.08 และเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 อัตราส่วนจะอยู่ที่ 1 ต่อ 1.08 เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุน ปรากฏว่าอัตราส่วนจะอยู่ที่ 1 ต่อ 1.32

บริษัทจัดการได้พิจารณาอัตราส่วนทั้ง 3 วิธีการ และได้พิจารณาเปรียบเทียบกับมูลค่าและการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในอนาคตภายหลังการแปลงสภาพ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าอัตราสับเปลี่ยนที่ 1 หน่วยลงทุนในกองทุนรวม ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ จึงเป็นอัตราสับเปลี่ยนที่ยอมรับได้

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของกองทุนรวมได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนดังกล่าวในรายงานการศึกษา รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

จากการพิจารณาถึงประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับ ทั้งในแง่โอกาสทางธุรกิจในอนาคตและประมาณการผลตอบแทนทางการเงิน บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรที่จะพิจารณารับข้อเสนอนี้

ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาข้อเสนออย่างรอบคอบ และพิจารณาถึงผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อเทียบกับต้นทุนที่ได้ลงทุนไป ตลอดจนผลประโยชน์ที่ได้รับในช่วงที่ผ่านมา และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการ



ลงทุนในทรัพย์สินนี้ต่อไปในอนาคต ประกอบกับแนวทางการลงทุนของท่านเองเป็นสำคัญ เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละท่าน อาจจะมีต้นทุนในการลงทุน ความคาดหวัง และแนวทางในการลงทุนที่แตกต่างกัน

### การลงมติ

วาระนี้เป็นการชี้แจงให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ทราบถึงข้อเสนอที่ได้รับ ผลการศึกษาในแง่ต่าง ๆ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้เข้าใจในทุก ๆ ประเด็น เพื่อประกอบการพิจารณาและตัดสินใจในวาระที่ 4 ต่อไป

วาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ

**วาระที่ 4 : พิจารณาการแปลงสภาพและแผนการแปลงสภาพ และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปรวมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ศรีไทย (เพื่อพิจารณา)**

เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 4.1 – 4.3 และวาระที่ 5, 6, 7 และ 8 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระเหล่านี้เพียงบางวาระ และไม่อนุมัติบางวาระ จะถือว่ามติของที่ประชุมที่อนุมัติวาระดังกล่าวเป็นอันยกเลิกไป และจะไม่มีมีการพิจารณาวาระที่เหลือต่อไป

**วาระที่ 4.1 : พิจารณาการแปลงสภาพและแผนการแปลงสภาพ (เพื่อพิจารณา)**

ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ศรีไทย จากที่เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ศรีไทย เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ตามรายละเอียดที่เสนอในวาระที่ 3

### ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่เสนอ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกราย

### การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม

**วาระที่ 4.2 : พิจารณาการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจัดการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (เพื่อพิจารณา)**

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

**ความเห็นบริษัทจัดการ**

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไปภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกราย

**การลงมติ**

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

ชื่อ *	จำนวนหน่วย *	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	22,500,000	33.33

\* เป็นจำนวนหน่วยลงทุนจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2562 ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษและจำนวนหน่วยลงทุนของบุคคลดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงตามจำนวนหน่วยลงทุนของบุคคลดังกล่าวในวันปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งนี้ (วันที่ 27 สิงหาคม 2562)

บริษัทจัดการจะตรวจสอบส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายอีกครั้งภายหลังจากการรวบรวมรายชื่อ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการจะแจ้งให้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบต่อไป

**วาระที่ 4.3 : พิจารณาการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นทรัสต์ (เพื่อพิจารณา)**

เพื่อการดำเนินการแปลงสภาพตามที่ประชุมได้มีมติอนุมัติในวาระที่ 4.1 ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธร (ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน)

เป็นทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ เพื่อทำหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ต่อไปภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ตามรายละเอียดที่เสนอในวาระที่ 3 แทนธนาคารซีทีบีแองค์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพฯ ซึ่งเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมในปัจจุบัน

### ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ เป็นทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ ต่อไปภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกราย

### การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

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

เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 4.1 – 4.3 และวาระที่ 5, 6, 7 และ 8 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระเหล่านี้เพียงบางวาระ และไม่อนุมัติบางวาระ จะถือว่าการดำเนินการที่ประชุมที่อนุมัติวาระดังกล่าวเป็นอันยกเลิกไป และจะไม่มีกรพิจารณาวาระที่เหลือต่อไป

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

#### 1. การแก้ไขอัตราค่าเช่ารายปีตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน

ผู้เช่าได้เสนอให้แก้ไขโครงสร้างค่าเช่ารวมตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่า ทั้ง 2 ฉบับ (ได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์) จากเดิมที่กำหนดให้มีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน เป็นค่าเช่าคงที่แต่เพียงอย่างเดียว โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทุนทรัสต์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ช่วงระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายปีปัจจุบัน*	อัตราค่าเช่ารายปีใหม่*
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 การขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและการแก้ไขอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคให้มีผลนับแต่วันที่มิใช่เป็นการโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม

รายละเอียดและการวิเคราะห์ผลกระทบจากการแก้ไขสัญญาเป็นไปตามที่ได้นำเสนอที่ประชุมในวาระที่ 3

ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแก้ไขสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันและต่ออายุสัญญาเช่าออกไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 ตามรายละเอียดที่เสนอ โดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ (วันที่กองทุนรวมโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์)

## ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันและต่ออายุสัญญาเช่าออกไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 ตามที่เสนอ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ได้ตามข้อเสนอที่ได้รับ

## การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

ชื่อ *	จำนวนหน่วย *	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	22,500,000	33.33

\* เป็นจำนวนหน่วยลงทุนจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2562 ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษและจำนวนหน่วยลงทุนของบุคคลดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงตามจำนวนหน่วยลงทุนของบุคคลดังกล่าวในวันปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งนี้ (วันที่ 27 สิงหาคม 2562)

บริษัทจัดการจะตรวจสอบส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายอีกครั้งภายหลังการรวบรวมรายชื่อ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการจะแจ้งให้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบต่อไป

#### วาระที่ 6 : พิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (เพื่อพิจารณา)

เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 4.1 – 4.3 และวาระที่ 5, 6, 7 และ 8 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระเหล่านี้เพียงบางวาระ และไม่อนุมัติบางวาระ จะถือว่ามีมติของที่ประชุมที่อนุมัติวาระดังกล่าวเป็นอันยกเลิกไป และจะไม่มีกรพิจารณาวาระที่เหลือต่อไป

ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการศึกษาข้อเสนอกึ่งกองทุนรวมที่ได้รับ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมทั้งภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์และการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ได้เสนอในวาระที่ 3 ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวอาจเป็นหรือไม่เป็นค่าใช้จ่ายที่กำหนดให้เรียกเก็บจากกองทุนรวมในโครงการจัดการกองทุนรวม โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

#### ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรพิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ ตามที่เสนอ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายได้

#### การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

## วาระที่ 7 : พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันและโครงการจัดการกองทุนรวม (เพื่อพิจารณา)

เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 4.1 – 4.3 และวาระที่ 5, 6, 7 และ 8 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระเหล่านี้เพียงบางวาระ และไม่อนุมัติบางวาระ จะถือว่ามีมติของที่ประชุมที่อนุมัติวาระดังกล่าวเป็นอันยกเลิกไป และจะไม่มีมติพิจารณาวาระที่เหลือต่อไป

ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันและโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถดำเนินการแปลงสภาพกองทุนเป็นกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่เสนอ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ การแก้ไขเพิ่มเติมและการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม การชำระบัญชีและการแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเมื่อเลิกกองทุนรวม โดยมีรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้

1. แก้ไขเพิ่มเติมให้กองทุนรวมโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
2. แก้ไขเพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
3. แก้ไขเพิ่มเติมเหตุในการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงเหตุในการเลิกกองทุนรวมตามข้อ 34.4 ของโครงการจัดการกองทุนรวม โดยให้มีการเลิกกองทุนรวมเมื่อได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กว. และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
4. แก้ไขเพิ่มเติมวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม ให้ผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ที่กองทุนรวมได้รับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ รวมถึงการคืนทุนและการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในขั้นตอนของการชำระบัญชี (ถ้ามี) และการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (ถ้ามี)
5. แก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมและการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ทั้งนี้ โดยมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้พิจารณารายละเอียดและดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่เสนอ และมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม และปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่ง

ประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว ตลอดจนดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

### ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลผูกพันและโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้พิจารณารายละเอียดในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สามารถดำเนินการแปลงสภาพกองทุนเป็นกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่เสนอ

### การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

อนึ่ง สถานเสี่ยงสำหรับการลงมติข้างต้นเป็นฐานเสี่ยงที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมฉบับปัจจุบัน ซึ่งบริษัทจัดการกำลังอยู่ในระหว่างการขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับฐานเสี่ยงของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้สอดคล้องกับกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมใหม่ โดยบริษัทจัดการจะแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบต่อไป

**วาระที่ 8 : พิจารณาการเลิกกองทุนรวมและการเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (เพื่อพิจารณา)**

เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 4.1 – 4.3 และวาระที่ 5, 6, 7 และ 8 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระเหล่านี้เพียงบางวาระ และไม่อนุมัติบางวาระ จะถือว่าการมติของที่ประชุมที่อนุมัติวาระดังกล่าวเป็นอันยกเลิกไป และจะไม่มีกรพิจารณา วาระที่เหลือต่อไป

ในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย และการเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่เสนอในวาระที่ 3

### ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย และการเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามที่เสนอ

### **การลงมติ**

วาระนี้ต้องได้รับมติด้วยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

อนึ่ง สถานะเสี่ยงสำหรับการลงมติข้างต้นเป็นฐานเสี่ยงที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมฉบับปัจจุบัน ซึ่งบริษัทจัดการกำลังอยู่ในระหว่างการขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับฐานเสี่ยงของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการเลิกกองทุนรวมให้สอดคล้องกับกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมใหม่ โดยบริษัทจัดการจะแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบต่อไป

**วาระที่ 9 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

บริษัทจัดการจึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เข้าร่วมประชุม ตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ ตามแผนที่ของสถานที่จัดประชุม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 11** โดยขอให้ศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 9** หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 10** ท่านสามารถเลือกมอบฉันทะให้แก่ผู้จัดการกองทุน โดยส่งหนังสือมอบฉันทะพร้อมติดอากรแสตมป์ 20 (ยี่สิบบาท) ดังปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 10** พร้อมเอกสารประกอบมายังบริษัทจัดการ **ภายในวันอังคารที่ 17 กันยายน 2562** โดยบริษัทจัดการได้แนบของบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์มาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมนี้

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
โทรศัพท์ 02-018-3446



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย (SSTPF) ประจำปี 2562  
วันอังคารที่ 30 เมษายน 2562 เวลา 9.50 น.  
ณ โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11  
ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

---

ผู้เข้าร่วมประชุม :

บริษัทจัดการ

นายสุทธิพันธ์ กริมหา

ประธานในที่ประชุม / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุน  
รวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ผู้เชี่ยวชาญ

นายธิตี กำเหนิดดี

ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ตัวแทนจากธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ กรุงเทพ จำนวน 3 ท่าน

ผู้สอบบัญชี

ตัวแทนจากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด จำนวน 1 ท่าน

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 9.50 น.

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย โดยได้รับมอบหมายจากประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 14 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 2,121,820 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 16 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 23,246,410 หน่วย รวมมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 30 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 25,368,230 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.5826 ซึ่งเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (67,500,000 หน่วย) ครบเป็นองค์ประชุมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 22/2561 เรื่อง การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จึงกล่าวเปิดประชุม

จากนั้น ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่สละเวลามาเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ และชี้แจงว่าในการประชุมครั้งนี้จะมีการเสนอข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาตามวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอรายละเอียดในแต่ละวาระการประชุม หากผู้เข้าร่วมประชุมท่านใดมีคำถามหรือความเห็นที่นอกเหนือจากเรื่องที่กำลังพิจารณา ขอความกรุณาสอบถามหรือให้ความเห็นในเรื่องอื่นๆ ในช่วงท้ายของการประชุม

จากนั้น นายสุทธิพันธ์ กริมหา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการ ในฐานะประธานในที่ประชุม เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

## วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

### 1.1 การเปลี่ยนชื่อของบริษัทจัดการ

เนื่องจากการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท โดย Principal Financial Group ได้เพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท CIMB-Principal Asset Management Berhad (ประเทศมาเลเซีย) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทจัดการ จากร้อยละ 40 เป็นร้อยละ 60 บริษัทจัดการจึงได้เปลี่ยนชื่อจาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด เป็น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พริ้นซิเพิล จำกัด

### 1.2 ความเป็นมาในการจัดการประชุมสามัญประจำปี

ในปีที่ผ่านมา สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) ได้ออกประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 22/2561 เรื่อง การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนและการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2561) ซึ่งกำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปี เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

(1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

(2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาโดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

การจัดประชุมสามัญประจำปีดังกล่าวจะต้องเริ่มดำเนินการเป็นครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีที่สิ้นสุดในหรือหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยบริษัทจัดการจะต้องจัดประชุมภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีดังกล่าว

เดิมบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนก็ต่อเมื่อมีเรื่องสำคัญที่ต้องเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณา เช่น การต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งในกรณีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทยนี้นั้น ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวมมาไม่เคยมีข้อพิพาทหรือประเด็นสำคัญเกี่ยวกับการให้เช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า จึงไม่เคยมีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาก่อน การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งนี้จึงเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกและเป็นการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 ซึ่งเป็นการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปีครั้งแรกของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยประกาศ ก.ล.ด. ดังกล่าว

### 1.3 การแก้ไขข้อมูลในหนังสือเชิญประชุม

การแก้ไขข้อมูลประวัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมหน้าที 5 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

จากเดิม

ครั้งที่	งวดผลการดำเนินงานที่จ่ายปันผล	วันที่จ่ายปันผล	อัตราการจ่ายเงินปันผล (ต่อหน่วยลงทุน)
3	วันที่ 1 ก.ค. – 31 ธ.ค. 2555	วันที่ 18 มี.ค. 2556	0.3357
4	วันที่ 1 ม.ค. – 30 มิ.ย. 2556	วันที่ 21 ก.ย. 2556	0.3471

แก้ไขเป็น

ครั้งที่	งวดผลการดำเนินงานที่จ่ายปันผล	วันที่จ่ายปันผล	อัตราการจ่ายเงินปันผล (ต่อหน่วยลงทุน)
3	วันที่ 1 ก.ค. – 31 ธ.ค. 2555	วันที่ 18 มี.ค. 2556	0.3393
4	วันที่ 1 ม.ค. – 30 มิ.ย. 2556	วันที่ 19 ก.ย. 2556	0.3471

ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือสอบถาม ที่ประชุมรับทราบตามที่ประธานฯ ได้แจ้งให้ทราบ

## วาระที่ 2      รับทราบรายการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

ประธานฯ รายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต ในเรื่องต่างๆ ต่อที่ประชุมดังต่อไปนี้

### 2.1      สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

จากรายงานของบริษัท ซีบีอาร์อี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ได้สำรวจตลาดการใช้พื้นที่อสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรม ซึ่งรวมถึงการใช้่อสังหาริมทรัพย์ประเภทโลจิสติกส์และคลังสินค้า (Warehouse) ในปัจจุบัน อุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโลจิสติกส์ยังคงอยู่ที่ประมาณ 3.4 ล้านตารางเมตร โดยมีอัตราการใช้พื้นที่ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 80.4 เหลือร้อยละ 79.6 ซึ่ง ซีบีอาร์อี เห็นว่าการลดลงนี้เป็นเพียงเหตุการณ์ชั่วคราว ไม่ใช่แนวโน้มที่จะลดลง โดยในอนาคต อัตราการใช้พื้นที่ดังกล่าวน่าจะกลับมามีจำนวนเท่าเดิม และอุปทานพื้นที่ที่น่าจะเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นไปในแนวโน้มเดียวกันกับการค้าออนไลน์ซึ่งจะส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่อสังหาริมทรัพย์ประเภทโลจิสติกส์เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังจัดเก็บเอกสาร ซึ่งมีลักษณะเฉพาะและมีสภาวะตลาดคงที่ อีกทั้งยังไม่ได้ให้ผู้ประกอบกิจการโลจิสติกส์เช่าพื้นที่ จึงอาจมีรายละเอียดที่แตกต่างจากรายงานของบริษัท ซีบีอาร์อี จำกัด

### 2.2      การดำเนินการของกองทุนรวม และแนวทางดำเนินการในอนาคต

ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 จนถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 ในปัจจุบัน สัญญาเช่าที่กองทุนรวมมีอยู่กับผู้เช่าอยู่ในช่วงปีที่ 8 ของสัญญา สำหรับการจัดการทรัพย์สินในอนาคต ในช่วงกลางปี 2563 ซึ่งอยู่ในช่วงปีที่ 9 ของสัญญา บริษัทจัดการจะศึกษาสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดแนวทางและเจรจาต่อรองเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าที่จะหมดอายุลงในเดือนพฤษภาคม 2564 หรือหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมประการอื่นต่อไป โดยเมื่อบริษัทจัดการได้ข้อสรุปจากการศึกษาสภาวะตลาดดังกล่าวแล้ว บริษัทจัดการจะเจรจากับผู้เช่าเกี่ยวกับการต่อสัญญาเช่าก่อนที่สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันจะสิ้นสุดลง และบริษัทจัดการจะเสนอเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นฯพิจารณาในช่วงปลายปี 2563 หรือในช่วงต้นปี 2564 ในการประชุมสามัญประจำปี

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 2 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

**วาระที่ 3      รับทราบฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)**

ประธานฯ รายงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว สรุปได้ดังนี้

3.1 ตามงบดุล กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 678,970,396 บาท มีหนี้สินรวม 2,348,519 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิ 676,621,877 บาท และมีมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 10.0240 บาท โดยในปัจจุบันมีจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี จำนวน 67,500,000 หน่วย ทั้งนี้ ตามงบกำไรขาดทุน ในปี 2561 กองทุนรวมมีรายได้รวม 47,016,144 บาท มีค่าใช้จ่ายรวม 9,150,482 บาท มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 37,865,662 บาท มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 3,200,000 บาท ซึ่งเป็นการขาดทุนทางบัญชีจากมูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทุนที่ลดลง ไม่ใช่การขาดทุนจากการดำเนินงานของกองทุนรวม และมีการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 34,665,662 บาท สำหรับงบกระแสเงินสด กองทุนรวมมีเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 39,427,592 บาท มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน (เงินปันผลจ่าย) 32,400,000 บาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 7,027,592 บาท อีกทั้ง ณ วันต้นปี 2561 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 17,313,687 บาท และ ณ วันสิ้นปี 2561 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 24,341,279 บาท ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในคราวนี้แล้ว

3.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

3.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561<sup>1</sup>

ราคาปิด	6.30	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	425,250,000	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	3,502	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	10.0240	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	676,621,877	บาท

3.2.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผลและการลดทุนจดทะเบียน

<sup>1</sup>ซื้อขายล่าสุด 28 ธ.ค. 2561

กองทุนรวมมีการประกาศจ่ายเงินปันผลทั้งสิ้น 14 ครั้ง รวมเป็นเงินจำนวน 4.3524 บาท ต่อหน่วยลงทุน และมีการลดทุนจดทะเบียน 1 ครั้ง เป็นเงิน 0.21 บาทต่อหน่วยลงทุน

**3.2.3 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม**

ตั้งแต่ปี 2555 ถึงปี 2561 กองทุนรวมมีค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าประเมินทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมเฉลี่ยประมาณปีละ 5 ล้านบาท

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 3 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

**วาระที่ 4 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (เพื่อทราบ)**

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท ไพร์ซวอเตอร์ เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายสง่า โชคนิตสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251 นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3442 นางสาวสินสิริ ทังสมบัติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7352
ที่ตั้ง	ชั้นที่ 15 อาคารบางกอก ซิตี้ 179/74-80 ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
ค่าตอบแทน	900,000 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 4 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

**วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ**

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมสอบถามเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมและเรื่องอื่นๆ ที่ไม่ได้มีการระบุในวาระการประชุม

นายศุภกร ชินพงศ์ไพบูลย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กล่าวว่า ในระยะหลังกองทุนรวมประกาศจ่ายเงินปันผลในจำนวนที่ลดลง เมื่อพิจารณาจำนวนเงินปันผลและจำนวนเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนจดทะเบียนที่ผ่านมาทั้งหมดแล้ว การลงทุนในกองทุนรวมมีผลตอบแทนใกล้เคียงกับการฝากเงินกับธนาคารพาณิชย์ ทั้งๆ ที่มีความเสี่ยงในการลงทุนสูงกว่า เนื่องจากทรัพย์สินของกองทุนรวมตั้งอยู่ในพื้นที่ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลเดียวที่กองทุนรวมสามารถให้เช่าทรัพย์สินได้ กองทุนรวมอาจไม่มีอำนาจเจรจาต่อรองข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่ามากนัก จึงขอสอบถามถึงแนวทางการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมในอนาคต เมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง รวมถึงความเป็นไปได้ในการขายทรัพย์สินในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถนำทรัพย์สินออกให้เช่าโดยได้รับค่าเช่าในอัตราที่เหมาะสมภายหลังสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง

ประธานฯ ชี้แจงว่า ค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้รับลดลงเป็นผลมาจากการเริ่มคิดค่าเช่าแปรผันตามผลประกอบการของผู้เช่าในปีที่ 6 ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ในขณะที่การเช่าทรัพย์สินในปีที่ 1 – 5 ของสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นการคิดค่าเช่าคงที่เพียงอย่างเดียว เมื่อผู้เช่ามีผลประกอบการขาดทุน กองทุนรวมจึงไม่ได้รับค่าเช่าแปรผัน ส่งผลให้ค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับลดลง สำหรับเรื่องอำนาจต่อรองของกองทุนรวมในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในการพิจารณาเรื่องดังกล่าว ในการเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขทางพาณิชย์ในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น บริษัทจัดการจะมอบหมายให้ที่ปรึกษาทำการศึกษาสภาวะตลาด เพื่อกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมสามารถยอมรับได้ก่อนเจรจากับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หากกองทุนรวมไม่ได้รับค่าเช่าในอัตราที่ยอมรับได้ ก็อาจหาประโยชน์จากทรัพย์สินทางอื่น เช่น เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินเป็นคลังเก็บสินค้าและให้ผู้ประกอบธุรกิจบริหารคลังเก็บสินค้าเข้ามาบริหารทรัพย์สินเพื่อหาประโยชน์ต่อไป โดยกองทุนรวมจะมอบหมายให้ที่ปรึกษาทำการศึกษาให้ครอบคลุมทางเลือกในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมทั้งหมด

นายศุภกร ชินพงศ์ไพบูลย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กล่าวว่า แนวโน้มการทำงานแบบไร้เอกสาร (Paperless) ทำให้ความต้องการใช้งานและจัดเก็บเอกสารลดลง จึงอาจต้องพิจารณาเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินจากคลังเก็บเอกสารเป็นคลังเก็บสินค้าอื่นแทน นอกจากนี้ ผู้ประกอบกิจการขายสินค้าออนไลน์รายใหญ่บางรายก็พัฒนาสถานที่เก็บสินค้าของตนเอง จึงอาจไม่มีความต้องการเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม การพิจารณาขายทรัพย์สินของกองทุนรวมจึงอาจเป็นทางเลือกที่เหมาะสมกว่า เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่ดีน่าจะมีราคาซื้อขายสูง

ประธานฯ กล่าวว่า บริษัทจัดการจะรับข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการขายทรัพย์สินไปพิจารณา โดยบริษัทจะการจะให้ที่ปรึกษาศึกษาแนวทางการหาประโยชน์ให้ครอบคลุมการขายทรัพย์สินของกองทุนรวมด้วย ตนเห็นว่าการทำงานแบบไร้เอกสาร (Paperless) จะส่งผลกระทบต่อกิจการจัดเก็บเอกสาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบ

กิจการหลายแห่ง เช่น ธนาคารพาณิชย์ ยังจำเป็นต้องจัดเก็บเอกสารตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย จึงคาดว่าจะยังไม่ส่งผลกระทบต่อกิจการคลังเก็บเอกสารในอนาคตอันใกล้ จากนั้น ประธานฯ ได้ตอบข้อซักถามของนายศุภกร ชินพงศ์ไพบูลย์ เกี่ยวกับค่าเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมว่า ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้รับค่าเช่าทรัพย์สินในจำนวนที่ลดลงจากการให้เช่าทรัพย์สิน 5 ปีแรก เนื่องจากตั้งแต่ปีที่ 6 ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทุนรวมมีสิทธิได้รับค่าเช่าคงที่ในจำนวนที่ลดลง โดยได้รับค่าเช่าแปรผันเป็นส่วนแบ่งจากกำไรของผู้เช่าแทน แต่เนื่องจากผู้เช่าไม่มีกำไรจากการประกอบกิจการในปีที่ 6 กองทุนรวมจึงไม่ได้รับค่าเช่าแปรผัน สำหรับปีที่ 7 – 8 ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณารายละเอียดการคำนวณค่าเช่าแปรผันว่ากองทุนรวมมีสิทธิได้รับค่าเช่าแปรผันหรือไม่ เพียงใด โดยกองทุนรวมได้มอบหมายให้ผู้สอบบัญชีทำการตรวจสอบรายละเอียดการคำนวณค่าเช่าแปรผันที่ผู้เช่าส่งมาให้เพื่อยืนยันความถูกต้องด้วย สำหรับหนังสือค้ำประกันธนาคารนั้น เป็นการค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทุนรวมจึงมีสิทธิเรียกร้องได้เมื่อผู้เช่าผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนางอิรารมย์ อนันต์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ว่า ค่าเช่าแปรผันคำนวณจากกำไรของผู้เช่า จึงไม่ได้ขึ้นอยู่กับกำไรของกองทุนรวมและผลขาดทุนทางบัญชีจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายวันชัย วนศิริกุล ผู้ถือหุ้นรายลงทุนว่า กองทุนรวมมีรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ เนื่องจากค่าเช่าแปรผันที่กองทุนรวมเรียกเก็บแต่ยังไม่ได้รับชำระ และผู้สอบบัญชีได้อ้างอิงรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุว่ากองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าเช่าแปรผันจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เนื่องจากปี 2560 เป็นปีแรกที่มีการคิดค่าเช่าแปรผัน จึงมีค่าเช่าแปรผันเพียงครึ่งปี และมีจำนวนต่ำกว่าค่าเช่าแปรผันปี 2561

ประธานฯ ขอให้ตัวแทนจากบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด ตอบข้อซักถามของนางอิรารมย์ อนันต์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

ตัวแทนสำนักงานผู้สอบบัญชี ตอบข้อซักถามของนางอิรารมย์ อนันต์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยว่า รายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตที่ระบุในข้อ 7 ของหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทุนรวมจำนวน 47 ล้านบาท เป็นค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินในปี 2562 ส่วนค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตระหว่าง 2 ปี ถึง 5 ปี คือ ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เหลือ ซึ่งจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในปี 2564 โดยพิจารณาจากค่าเช่าคงที่ที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับ ไม่รวมค่าเช่าแปรผัน



ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตที่ระบุในข้อ 7 ของหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทุนรวม เป็นจำนวนเงินค่าเช่าคงที่ทั้งหมดที่คาดว่าจะได้รับภายในระยะเวลา 2 – 5 ปี ไม่ใช่อัตราค่าเช่าต่อปีที่จะได้รับ และไม่ได้มีการนำค่าเช่าแปรผันที่ไม่มีความแน่นอนมารวมคำนวณ และตอบข้อซักถามของนางอิรารมย์ อนันต์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยว่า รายการขาดทุนทางบัญชีจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นผลมาจากสัญญาเช่าทรัพย์สินและจำนวนค่าเช่าที่ลดลง ซึ่งบริษัทจัดการมีแนวทางแก้ไข 2 ประการ คือ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยคงอัตราค่าเช่าและปรับค่าเช่าทรัพย์สินเป็นค่าเช่าคงที่เพียงอย่างเดียว เพื่อลดความเสี่ยงจากค่าเช่าแปรผัน สำหรับเงินค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับมาแล้ว แต่ไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้เนื่องจากผลขาดทุนทางบัญชี บริษัทจัดการจะพิจารณาลดทุนจดทะเบียนเพื่อเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายหลังสิ้นสุดรอบระยะเวลาดำเนินงานถัดไปในวันที่ 30 มิถุนายน 2562 หากไม่มีความจำเป็นต้องสำรองเงินสดไว้ กองทุนรวมก็น่าจะสามารถจ่ายเงินเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ภายในเดือนกันยายน 2562 โดยในระหว่างนี้กองทุนรวมจะนำเงินดังกล่าวไปลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำตามความเหมาะสมต่อไป

นางสาวจิตตรา อัครวิณุพักรกุล ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า รายรับส่วนใหญ่ของกองทุนรวมเป็นค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ไม่มีความซับซ้อน ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีในจำนวนสูงถึง 900,000 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้ของกองทุนรวม น่าจะสูงเกินไปเมื่อเทียบกับปริมาณงาน

ประธานฯ ชี้แจงว่า โดยปกติบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากสำนักงานสอบบัญชีแห่งใหญ่เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการดูแลเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการดำเนินงานของบริษัทจัดการ

นายศุภกร ชินพงศ์ไพบูลย์ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า กองทุนรวมมีรายได้เป็นค่าเช่าทรัพย์สิน ไม่ได้มีธุรกรรมซับซ้อน จึงไม่มีความจำเป็นต้องแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากสำนักงานสอบบัญชีแห่งใหญ่ และน่าจะสามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากสำนักงานอื่นที่มีค่าตอบแทนต่ำกว่าได้ ตนเห็นว่าการขายทรัพย์สินของกองทุนรวมน่าจะมีเพียงบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ที่สนใจเป็นผู้ซื้อทรัพย์สิน จึงไม่แน่ใจว่ากองทุนรวมจะสามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขการขายทรัพย์สินได้มากนักน้อยเพียงใด แต่บริษัทจัดการควรพยายามเจรจาทันทีกับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และสอบถามว่ากองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบค่าเช่าแปรผันที่มีสิทธิได้รับตามสัญญาเช่าทรัพย์สินอย่างไร และในปัจจุบันทรัพย์สินของกองทุนรวมมีอัตราการใช้พื้นที่เท่าใด และเพิ่มขึ้นหรือลดลงเมื่อเทียบกับตอนจัดตั้งกองทุนรวม

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายศุภกร ชินพงศ์ไพบูลย์ ผู้ถือหน่วยลงทุนว่า ทรัพย์สินของกองทุนรวมมีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ประมาณร้อยละ 80 – 83 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราการใช้พื้นที่เมื่อจัดตั้งกองทุนรวม สำหรับข้อสังเกตของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและการขายทรัพย์สินนั้น บริษัท

จัดการจะนำไปพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสมต่อไป และสำหรับค่าเช่าแปรผันนั้น สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันได้กำหนดให้กองทุนรวมมีสิทธิได้รับค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 50 ของรายได้จากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่า ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าและค่าเช่าคงที่ โดยกองทุนรวมได้มีการมอบหมายให้ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมตรวจสอบรายละเอียดค่าใช้จ่ายที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผันกับผู้สอบบัญชีของผู้เช่าเพื่อยืนยันรายละเอียดค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่านำเสนอให้แก่กองทุนรวมด้วย

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนางอิรารมย์ อนันต์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ว่า กองทุนรวมได้ให้เช่าเหมาทรัพย์สินทั้งหมดแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) อัตราการเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมจึงอยู่ที่ร้อยละ 100 ส่วนอัตราการใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 80 เป็นอัตราการใช้พื้นที่จัดเก็บเอกสารของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมาทรัพย์สินไปจากกองทุนรวม การเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ของทรัพย์สินจึงอยู่ในความรับผิดชอบของผู้เช่า โดยผู้เช่าย่อมมีแรงจูงใจที่จะเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ของทรัพย์สินเพื่อเพิ่มรายได้และผลกำไรของตน แม้รายได้ดังกล่าวจะต้องนำมารวมคำนวณค่าเช่าแปรผันที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวม ก็ไม่น่าจะเป็นเหตุที่ทำให้ผู้เช่าไม่เพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ของทรัพย์สิน กองทุนรวมยินดีที่จะให้ความร่วมมือกับผู้เช่าเพื่อเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่และค่าเช่าแปรผันที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับ สำหรับคู่แข่งในกิจการรับฝากเอกสารของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ได้แก่ บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด และบริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด สำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้น โดยปกติจะมีการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นประจำทุกปี ซึ่งอาจทำให้กองทุนรวมมีกำไรหรือขาดทุนทางบัญชี ผลขาดทุนทางบัญชีดังกล่าวไม่ได้ส่งผลกระทบต่อเงินสดคงเหลือของกองทุนรวม เพียงแต่ทำให้กองทุนรวมสามารถประกาศจ่ายเงินปันผลได้น้อยลง และต้องเฉลี่ยเงินคืนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดทุนจดทะเบียนแทน ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรทางบัญชี ก็ไม่ได้ทำให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น และไม่ได้ทำให้กองทุนรวมสามารถประกาศจ่ายเงินปันผลได้เพิ่มมากขึ้นแต่อย่างใด

นายธิตติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ตอบข้อซักถามของนายหลักชัย สุมนัสชัย ผู้ถือหน่วยลงทุนว่า การจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 จะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 และจะมีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงฐานภาษีจากเดิมที่พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 กำหนดให้คำนวณจากค่ารายปี ซึ่งเป็นจำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินสมควรให้เช่าได้ในแต่ละปี เป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทำให้ฐานภาษีเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดอัตราภาษีต่ำกว่าพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ซึ่งกำหนดให้เสียภาษีในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้ผลักภาระในการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินให้แก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน จึงไม่น่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายดังกล่าว

ประธานฯ ชี้แจงต่อข้อซักถามของนายจිරศักดิ์ เล้าวงษ์ ผู้ถือหุ้นรายย่อยว่า บริษัทจัดการได้เรียกเก็บค่าเช่าแปรผันจากผู้เช่า แต่ยังคงอยู่ในระหว่างการตรวจสอบรายละเอียดการคำนวณค่าเช่าแปรผัน และหารือกับผู้เช่าเพื่อหาข้อสรุปร่วมกัน จึงต้องมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในงบการเงินของกองทุนรวม สำหรับเงินสดคงเหลือจำนวน 24 ล้านบาทนั้น เป็นกระแสเงินสดคงเหลือที่กองทุนรวมไม่สามารถนำมาจ่ายเป็นเงินปันผลได้เนื่องจากการขาดทุนทางบัญชีจากการประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งบริษัทจัดการจะพิจารณาลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อเฉลี่ยคืนเงินสดคงเหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดรอบระยะเวลาการดำเนินงานในวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจมีความจำเป็นต้องสำรองกระแสเงินสดบางส่วนตามความจำเป็น เช่น ในกรณีที่จำเป็นต้องมีการฟ้องร้องคดีเพื่อเรียกเงินค่าเช่าแปรผันจากผู้เช่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากค่าเช่าแปรผันมีจำนวนไม่มาก จึงไม่น่าจะมีความจำเป็นต้องดำเนินการดังกล่าว และคาดว่าน่าจะเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้ในเดือนกันยายน 2562 เมื่อเรื่องดังกล่าวมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น

นายธีรวัฒน์ วงศ์วานิช ผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า บริษัทจัดการควรหารือกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพื่อหาทางเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อเพิ่มกำไรจากการดำเนินงานและค่าเช่าแปรผันที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับ

ประธานฯ ชี้แจงว่า บริษัทจัดการจะหารือกับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับแนวทางในการบริหารทรัพย์สินที่เช่า อย่างไรก็ตาม บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีความเชี่ยวชาญในกิจการคลังเก็บเอกสารมากกว่าบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจึงอาจทำได้เพียงสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายย่อยสอบถามเพิ่มเติม และไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 11.05 น.



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ประธานในที่ประชุม

สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่าง  
 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์รีไทย และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รีไทย และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว

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

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTR
			ศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
14.	การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเภท	ทำไม่ได้	ทำได้
15.	การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ	ทำได้ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าค่าโครงการ	ทำได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์)
16.	การล้มละลายเนื่องจากการจัดการกองทุน	ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล	ล้มละลายไม่ได้
17.	เกณฑ์การเสนอขาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันไม่ได้เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ถูกกฎหมายกำหนด</li> <li>- จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</li> <li>- จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ในกรณีนี้ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดที่พื้นที่ของชุดที่กองทุนรวมลงทุนรวมกับพื้นที่ของชุดของคนต่างดาวในอาคารเดียวกันคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ของชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น</li> </ul>	ไม่กำหนด โดยกระจายให้กับผู้ถือหุ้นรายย่อย ตามเกณฑ์การรับหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชั้น (Tranche) (ถ้ามี))

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTR
18.	ข้อจำกัดการถือหน่วยของบุคคล หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ห้ามเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	ห้ามเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด และแต่ละชันด์ (Tranche) (ถ้ามี)
20.	การจัดประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชี	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชี
21.	เกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สิน / รายการที่เกี่ยวข้องกัน	ตั้งแต่ 100 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนรวม SSTPF แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ต้องได้รับมติจากผู้ถือ หน่วยลงทุน โดยนับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศที่เกี่ยวข้อง	ตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์ โดยนับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศที่เกี่ยวข้อง
22.	การกระจายหน่วยรายย่อย (Free Float)	ไม่กำหนด	มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชันด์ (Tranche) (ถ้ามี)
23.	ภาษี	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กองทุนรวมไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล แต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ทั้งนี้ ตั้งแต่ วันที่ 24 พฤษภาคม 2560 เป็นต้นไปตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความ ในประมวลรัษฎากร ฉบับที่ 608 ฉบับที่ 609 และฉบับที่ 610 ลง วันที่ 24 พฤษภาคม 2559 และคำชี้แจงของกรมสรรพากร ลงวันที่ 28 มีนาคม 2560</li> <li>- ผู้ถือหน่วยลงทุนมีภาระภาษีจากส่วนแบ่งกำไรแตกต่างกันตาม ประเภทและคุณสมบัติของผู้ถือหุ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลแต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์</li> <li>- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกประเภทเสียภาษีเงินได้จากประโยชน์ตอบแทน</li> </ul>
24.	ประเภทโครงการ	กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่ ให้สิทธิแก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
25.	ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง	ระบุเฉพาะเจาะจง
26.	ประเภทการลงทุน	ลงทุนโดยการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนโดยการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTRT
27.	อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
28.	วัตถุประสงค์ของโครงการ	<p>ไม่กำหนดเงินจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปเพื่อระดมเงินลงทุนในธุรกิจพาณิชย์ และเน้นการลงทุนระยะยาวในโครงการที่สร้างผลตอบแทนต่อเนื่อง โดยอาจซื้อ และ/หรือ เข้าซื้อหลักทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทุนรวม SSTRT ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวม SSTRF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTRF รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>	<p>1. เพื่อกำหนดอายุโครงการแปลงสภาพจากกองทุนรวม</p> <p>1.1. กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมสำหรับการดำเนินงานในรูปแบบนิติบุคคล โดยตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่พร้อมเงินสด (ถ้ามี) เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <p>1.2. ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขาย</p> <p>ผู้จัดการทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 วันทำการนับแต่วันเปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p> <p>2. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTRT
			<p>2.1. ผู้จัดการกองทุน SSTRT จะพิจารณาระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อประโยชน์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักในขนาดสำหรับการค้าเงินธุรกิจรวมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <p>2.2. ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์</p>
29.	นโยบายการลงทุน	กองทุนรวม SSTPF จะมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ และเน้นการลงทุนระยะยาวในโครงการที่สร้างผลตอบแทนต่อเนื่อง โดยการซื้อ และ/หรือ เข้าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวม	<p>1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง กองทรัสต์ SSTRT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนประกอบของ</p>



ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTRT
		<p>SSTPF ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวม SSTPF และผู้ถือหุ้นของกองทุนของกองทุนรวม SSTPF รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p> <p>ทั้งนี้ กองทุนรวม SSTPF ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุนครั้งแรก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารตั้งเอกสารจำนวน 9 อาคาร และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว</p>	<p>อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคดสินค้า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ ต้นทุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือคดสินค้า และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทุน</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์ SSTRT ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนครั้งแรก (ทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย สมาร์ท สโตร์) และกองทรัสต์ SSTRT จะรับโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม SSTPF ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เป็นกองทุน SSTRT</p> <p>นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักอื่นเพิ่มเติมในอนาคต</p> <p>2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม</p> <p>2.1 เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่า</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
			<p>บริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2.2 และในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2.2 บริษัทที่กองทุนทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 2.1 ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เป็นบริษัทที่กองทุนทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)</li> <li>(2) ในกรณีที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งตามหลักเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</li> <li>(3) เป็นบริษัทที่กองทุนทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 2 (2.2) (1) หรือ ข้อ 2 (2.2) (2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทุนทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 2 (2.2) (1) หรือ ข้อ 2 (2.2) (2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของจำนวนสิทธิออกเสียง</li> </ol>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
			<p>ทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงให้เห็นว่ากองทุนที่มีส่วนรวมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทนั้นด้วย</p> <p>2.3 ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทุนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2.4 ผู้จัดการกองทุนแสดงให้เห็นว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทุนสามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ 2.2 ดำเนินการให้เป็นไปในทางเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนด แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทุนที่เท่านั้น</p> <p>2.5 ในกรณีที่กองทุนทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตามข้อ 2.2 ไม่ว่าในรูปแบบใด โดยบริษัทที่จะมากู้ยืมเงินจากกองทุนจะต้องกู้ยืมเงินไปเพื่อวัตถุประสงค์เช่นเดียวกับที่กองทุนทรัสต์กู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทุน ทั้งนี้ขั้นตอนการให้กู้ยืมเงินให้เป็นไปตาม</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTRT
			<p>หลักเกณฑ์ที่ ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด โดยให้ถือว่า การให้บริการดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สิน หลักโดยทางอ้อมตามข้อนี้ด้วย</p> <p>2.6 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนโดยทางอ้อมต้อง มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนได้รับ ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทุนและในชั้น ของบริษัทที่กองทุนได้รับผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทุนได้รับ เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ผู้ถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์และประกาศที่ เกี่ยวข้อง</p> <p>(3) ในกรณีที่กองทุนมีการลงทุนในตราสารหนี้หรือ สัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการ ประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตาม หลักเกณฑ์ในข้อ 2 (2.6) (2) ด้วย</p>
30.	<p>การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน</p>	<p>กองทุนรวม SSTPF มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ประเภทค้ำประกันโดยการนำพื้นที่ของ ทรัพย์สินออกให้เช่าเหมาแก่บริษัท ทรัพย์ศิริไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SST เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ประกอบธุรกิจค้ำประกันต่อไป</p>	<p>ผู้จัดการกองทุนจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้ เช่า ให้เช่าช่วง การให้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้พื้นที่</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
		<p>และจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม SSTPF โดยกองทุนรวม SSTPF ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารตลอดจนระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับ SST</p>	<p>ทั้งนี้ ในปัจจุบัน กองทุน SSTR ได้นำทรัพย์สินหลักของกองทุน SSTR กลับมาคือ กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิ่งเอกถาวร และ/หรือ คลังสินค้าออกให้เช่าเหมาแก่บริษัท ทรัพย์ศิริไทย จำกัด (มหาชน) หรือ SST เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ประกอบธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้าต่อไป และจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุน SSTR โดยกองทุน SSTR ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารตลอดจนระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับ SST</p>
31.	<p>นโยบายการกู้ยืมเงิน</p>	<p>กองทุนรวม SSTPF อากู๋ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เป็นการกู้ยืมเงินเฉพาะเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม SSTPF หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม SSTPF มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์</li> <li>(ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นที่ดินของกองทุนรวม SSTPF หรือที่กองทุนรวม SSTPF มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวม SSTPF</li> <li>(ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม</li> </ol> </li> <li>(2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยงานเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็น การกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุง</li> </ol>	<p>กองทุน SSTR อากู๋ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</li> <li>(2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุน SSTR</li> <li>(3) ดูแลซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุน SSTR ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทุน SSTR หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุน SSTR มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ำที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นที่ดินของกองทุน SSTR หรือที่กองทุน SSTR มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุน SSTR หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ำที่</li> </ol>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
		<p>อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม SSTPF มีสิทธิการเช่าตาม (1) (ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวม SSTPF มีสิทธิการเช่าตาม (1) (ข) บริษัทจัดการต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า</p> <p>(3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SSTPF และในกรณีติดต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SSTPF</p> <p>(4) ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมตาม (1) (ค) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>(ก) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องระบุนิติกรรมการกู้ยืมเงินในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนอยู่แล้วก่อนวันที่ 1 มกราคม 2557 เว้นแต่เป็นการระบุไว้หลังเวลาดังกล่าว</p> <p>ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ระบุนิติกรรมการกู้ยืมเงินไว้แล้วตั้งแต่วันที่วันยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนหรือวันยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเติมทุนจดทะเบียน ซึ่งได้ยื่นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2557 และต่อมากำหนดงานได้อนุมัติหรือให้ความเห็นชอบตาม</p>	<p>เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>(5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุน SSTR</p> <p>(6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทุน SSTR</p> <p>(7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>(8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทุน SSTR</p> <p>(9) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทุนเห็นสมควร เพื่อการบริหารจัดการกองทุน SSTR และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายบุคคล</p> <p>กรณีที่กองทุน SSTR ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุน SSTR ตามข้อ (3) หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุน SSTR หรือที่กองทุน SSTR มีสิทธิการเช่าตามข้อ (4) ผู้จัดการกองทุนต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทุน SSTR ด้วย</p> <p>สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทุน SSTR ต้องไม่เกินอัตราส่วนโดยอย่างน้อยดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>(1) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน SSTR</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTRT
		<p>คำขอนั้น</p> <p>(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องทำสัญญากู้ยืมเงิน รับมอบเงินที่กู้ยืมทั้งหมดและนำเงินกู้ยืมดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2557 เว้นแต่กรณีที่เป็นการลงทุนโดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนด้วย ให้เป็นไปตามระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2557</li> <li>2. ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียน หรือวันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม แล้วแต่กรณี</li> </ol>	<p>(2) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุน SSTRT ในกรณีที่กองทุน SSTRT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน</p> <p>ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินของกองทุน SSTRT ให้หมายความรวมถึง การออกตราสารหรือการทำสัญญา ใดๆ ในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเพื่อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน</p>
32.	<p>นโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม SSTPF และประโยชน์ตอบแทนของกองทุน SSTRT</p>	<p>ในกรณีที่กองทุนรวม SSTPF มีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายปันผลได้ กองทุนรวม SSTPF มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>(1) ในกรณีที่กองทุนรวม SSTPF มีกำไรสุทธิในรอบปีบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปีที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น</p>	<p>(1) ผู้จัดการกองทุน SSTRT จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วย SSTRT ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วย SSTRT นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุน SSTRT จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วย SSTRT ไม่นเกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทุน SSTRT มีการเพิ่มทุน กองทุน SSTRT อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปี</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
	<p>(2) ในกรณีที่กองทุนรวม SSTRPF มีกำไรสะสมในรอบปีบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้</p> <p>อย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลต้องไม่ทำให้กองทุนรวม SSTRPF เกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น</p> <p>กรณีการจ่ายเงินปันผลในแต่ละรอบปีบัญชี บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและบิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น</p> <p>กรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล บริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและบิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล และจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 30 วันนับแต่วันถัดจากวันที่มีการบิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล</p> <p>โดยในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p>	<p>บัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัพย์สินเดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทุน SSTR หากกองทุน SSTR มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)</p> <p>อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้</p> <p>(1.1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุน SSTR รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุน SSTR</p> <p>(1.2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากกำไรสุทธิมีเงินของกองทุนสดตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี</p> <p>(2) ในกรณีที่กองทุน SSTR มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทุน SSTR ตามข้อ (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทุนสดอาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัพย์สินดังกล่าวให้สะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</p> <p>(3) ในกรณีที่กองทุน SSTR ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการ</p>	



ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTRT
	<p><b>เงื่อนไขเพิ่มเติม</b></p> <p>ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทจัดการซึ่งหากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการของสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่เกิดคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>		<p>กองทุน SSTRT จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้</p> <p>(4.1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)</p> <p>ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน</p> <p><b>เงื่อนไขเพิ่มเติม</b></p> <p>ในการดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก หากกองทุน SSTRT มีระยะเวลาดำเนินการตามรอบปีบัญชีน้อยกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทุนทรัสต์สงวนสิทธิ์ในการพิจารณาว่าประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไปสะสมรวมกับประโยชน์ตอบแทนสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนใน</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTRT
			<p>งวดแรกของรอบบัญชีถัดไปได้</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ (1)</p> <p>(4.2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)</p> <p>ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายทรัสต์</p> <p><b>เงื่อนไขเพิ่มเติม</b></p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับ</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTRT
			<p>ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุน SSTRT ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัพย์สินมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทุน SSTRT ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทุน SSTRT จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทุน SSTRT จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>
33.	โครงสร้างเงินทุน	กองทุนรวมมีทุนจดทะเบียน จำนวน 660,825,000 บาท และจากงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทุนรวมไม่มีกำไรสุทธิเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม	อัตราส่วนหนี้สินต่อทรัพย์สินรวมของกองทุน SSTRT ประมาณร้อยละ 30.7 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือประมาณร้อยละ 44.3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ข้อมูลตามงบดุลของ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562)
34.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย		
34.1	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน		
(1)	ค่าธรรมเนียมการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัพย์สิน		
	การออกและเสนอขายหน่วยลงทุน	ไม่มี	ไม่มี

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

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTRT
34.2	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม SSTPF หรือกองทุน SSTRT (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีที่เกี่ยวข้อง)		
(1)	ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปีของ บริษัทจัดการ/ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทุน SSTRT รายปีของผู้จัดการกองทุน SSTRT	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม
(2)	ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือ SSTRT รายปี	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนรวม SSTRPF ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม
(3)	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนรายปี	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	ตามที่จ่ายจริง
(4)	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย หน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์: สำหรับการออกและเสนอขาย หน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมหรือกองทุนทรัสต์ในคราวต่อไป	คราวละไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย (SST เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในการเสนอขายครั้งแรกทั้งจำนวน)	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (ทั้งนี้ สำหรับกรณีแปลงสภาพกองทุนรวมเข้ารวมกับกองทุนทรัสต์ จะไม่มีค่าธรรมเนียมดังกล่าว)
(5)	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและ	ไม่เกิน 2,000,000 บาทในการเสนอขายครั้งแรก (SST เป็น	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
	<p>ประชาสัมพันธ์ในกรณีที่มีการระดมทุนหรือการออกตราสารหนี้</p>	<p>ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในการเสนอขายครั้งแรกทั้งจำนวน) และไม่เกิน 3,000,000 บาทต่อครั้งเมื่อกองทุนรวมมีการเพิ่มทุนในในแต่ละครั้ง</p> <p>ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ไม่เกิน 1,000,000 บาทต่อปี</p>	<p>วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า</p>
(6)	<p>ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทุนรวมหรือกองทุน</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง ตามอัตราที่กำหนดที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้</p>
(7)	<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(8)	<p>ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่นๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(9)	<p>ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของกองทุน</p>	<p>ไม่มี</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(10)	<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(11)	<p>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือผู้บริหาร (ถ้ามี)</p>	<p>ไม่มี</p>	<p>ไม่มี</p>
(12)	<p>ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายหรือค่าธรรมเนียมของกองทุน</p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย</p>	<p>ไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทุน และไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทุน</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTR
(13)	ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง
(14)	ภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากร แสตมป์ และค่าขายหน้าที่เกี่ยวข้องกับ การ ซื้อ ขาย ห ล ก ท รั พ ย์ อสังหาริมทรัพย์หรือการเช่าหรือให้ เช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง (ทั้งนี้ สำหรับการประเมินตัวแทนหรือนายหน้า จ่ายตามจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สิน)
(15)	ค่าเบี้ยประกัน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(16)	ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน กองทรัสต์เป็นกองทุนรวม/ ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดง ข้อมูลการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการ จด ทะเบียน หน่วย ลง ทุน / หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย รวมถึงการจดทะเบียน เพิ่มหรือลดขนาดกองทรัสต์จากการเพิ่มทุน หรือลดทุนของกองทุน รวม / ก อ ง ทรั ส ต์ ร วม ถึง ค่าธรรมเนียมวิชาชีพทางกฎหมาย ในการดำเนินการดังกล่าว	ตามอัตราที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด	ตามอัตราที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTR
(17)	ค่าธรรมเนียมรายปี และค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด	ตามที่จ่ายจริง
(18)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำใบจองซื้อหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ เบี้ยยืนยันรายการ โบนัสรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม/กองทรัสต์ รวมทั้งค่าจัดทำ ค่าพิมพ์ ค่าแปลหนังสือชี้ชวน ค่าขอจัดตั้ง เพิ่มทุน กองทุนรวม/กองทรัสต์ เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม/กองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียม และจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(19)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าพิมพ์ และการออกใบหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(20)	ค่าเอกสารทะเบียนหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชี กองทุนรวม/กองทรัสต์ ตลอดจน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง



ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม/กองทุน SSTR		
(21)	ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดพิมพ์หนังสือบอกกล่าว โฆษณา หรือประกาศต่าง ๆ ตามที่กำหนดโดยสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ค่าแปล และจัดส่งรายงานและจดหมายต่าง ๆ เช่น รายงานประจำปี รายงานผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ เป็นต้น สำหรับผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุนของกองทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทุน SSTR	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23)	ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เข้า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	<p>ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เข้า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประกอบด้วย</p> <p>(1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน: ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม</p> <p>(2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีกองทุนทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น:</p>

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

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุนรัด SSTR
	รวม/ กองทรัสต์ เช่น ค่าบำรุงรักษา ค่าซ่อมแซม ค่าปรับปรุง ค่าต่อเติม ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน		
(27)	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (ถ้ามี) อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามการบอกกล่าว หรือดำเนินคดีใด ๆ เพื่อบังคับชำระหนี้หรือคืนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม/กองทุนทรัสต์ ค่าธรรมเนียมศาล ค่าธรรมเนียม นายความ ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่าย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(28)	ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นโดยขอรับโดยบริษัทจัดการ หรือผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ตามหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทุนของกองทุนหรือผู้ถือหุ้นของทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(29)	ค่าใช้จ่ายในการตรวจตรา	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

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

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุนรัด SSTRT
	พิมพ์ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหน่วยลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมในการทำเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน/หน่วยทรัพย์สิน ค่าโฆษณาหรือประกาศหน้าหนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น		
(32)	ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัพย์สินในระหว่างการบริหารบัญชีของกองทุนรวม/กองทุนรัด จนถึงการจัดทะเบียนเลิกกองทุนรวม/กองทุนรัด หรือการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ หรือผู้จัดการกองทุนผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัพย์สิน ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(33)	ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกิน 20,000 บาทต่อครั้งต่อคน	ไม่มี
(34)	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหา	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTR
	เงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน		
(35)	ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินธนาคาร และ/หรือ การออกตราสารทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(36)	ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินและ/หรือค่าบริการ ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายในการทำงานหรือบริจักษ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(37)	ค่าควบคุมงานซ่อมแซม ปรับปรุงก่อสร้าง ต่อเติม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีของบริษัทจัดการหรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการ)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(38)	ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นยลงทุนหรือผู้ถือหุ้นยทรัสต์ และการจัดทำ จัดพิมพ์ ค่าแปลและค่าจัดส่งหนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุม รายงานการประชุม หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศ และข้อมูลหรือเอกสารใดที่	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทรัสต์ SSTR
	<p>เกี่ยวข้องกับต้องจัดทำขึ้นให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางต่าง ๆ ถึงผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหุ้น วย ทรัสต์ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์และการลงประกาศหนังสือพิมพ์</p>		
(39)	<p>คำใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือแบบแสดงรายการข้อมูลที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่รวมรวมค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการดังกล่าว</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(40)	<p>คำใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงหนี้ หรือการดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อกำไรชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTR
	<p>ดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยงานหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทุน หรือทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม SSTPF หรือกองทุน SSTR</p>		
(41)	<p>ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม SSTPF หรือกองทุน SSTR และการบริหารจัดการกองทุนรวม SSTPF หรือกองทุน SSTR รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก เป็นต้น</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(42)	<p>ค่าที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม SSTPF หรือกองทุน SSTR การให้คำแนะนำกฎหมายแก่กองทุนรวม SSTPF หรือกองทุน SSTR ในกรณีต่างๆ การจัดเตรียมเอกสาร</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>



ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม SSTPF	กองทุน SSTRT
	<p>และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานหรือผู้ถือหุ้นหรือทรัพย์สินในกรณีต่างๆ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทุนรวม SSTPF หรือกองทุน SSTRT ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยงานหรือผู้ถือหุ้นทรัพย์สินผ่านช่องทางต่างๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทางถามและเอกสารทางกฎหมายต่างๆ การจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่างๆ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินและสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุน เป็นต้น</p>		
(43)	<p>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัพย์สินที่ฟ้องร้องให้บริษัทจัดการหรือผู้จัดการกองทุนปฏิบัติตามหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการหรือผู้จัดการกองทุน เพื่อ</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

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

1. สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ฉบับลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” และจะเข้าเป็น “ผู้จัดการกองทรัสต์” เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว)</li> <li>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“ทรัสต์”)</li> </ol>
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	<ol style="list-style-type: none"> <li>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust หรือ “SSTRT” เป็น กอง ทรั ส ต์ ต่ า ม พระราชบัญญัติทรัสต์ ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สเตจ (SSTSS) (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในประกาศที่ ทจ.34/2559 และประกาศที่ ทจ.49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ในการแปลงกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ พร้อมเงินสด</li> <li>กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์</li> <li>การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้</li> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของ กองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ชื่อของกองทรัสต์ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust หรือ “SSTRT”</li> <li>2. เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมสำหรับการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่พร้อมเงินสด เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</li> <li>(2) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขาย และภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</li> </ol> </li> <li>3. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อประโยชน์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต สำหรับการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</li> <li>(2) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์</li> </ol> </li> <li>4. กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์</li> <li>5. ข้อกำหนดทั่วไป <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ</li> </ol> </li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมิชักช้า</p> <p>(2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า</p> <p>6. การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>7. กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560</p>
<p><b>ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์</b></p>	<p>1. ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์ (Initial Assets) ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ (สัญญาสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์) ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้สิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์โดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์พร้อมเงินสด และเมื่อกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ</p> <p>2. ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และ/หรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ออกและเสนอขายตราสารหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และ/หรือ กู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน และนำเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าวเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ทั้งนี้ รายละเอียดการออกและเสนอขายตราสารหนี้ จำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์</p> <p>3. นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p><b>หน่วยทรัสต์</b></p>	<p>แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กันเรียกว่า หน่วยทรัสต์ โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ คือ ไม่เกิน 10 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มีได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p> <p>หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p><b>การเพิ่มทุนของกองทรัสต์</b></p>	<p>กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญานี้ ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน โดยจะต้องออกหน่วยทรัสต์เป็นหน่วยเต็ม (จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้) รวมทั้งในกรณีที่หากการเพิ่มทุนจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และการออกหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราว เว้นแต่หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ</p>
<p><b>เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน</b></p>	<p>1. เหตุในการเพิ่มทุน ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม</li> <li>(2) เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(3) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(4) เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(5) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(6) เพื่อเหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>(7) เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นขอให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของ สำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>2. การเพิ่มทุนต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติม ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน</p> <p>(2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</p> <p>3. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</p>
<p><b>การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์</b></p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>เหตุในการลดทุนชำระแล้วและกระบวนการลดทุนชำระแล้ว</p>	<p>1. เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณี ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว</li> <li>(2) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์บางส่วนอันเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว</li> <li>(3) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</li> <li>(4) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</li> <li>(5) กองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือหรือกระแสเงินสดที่เกิดจากค่าเช่ารับของทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ (Conversion Assets) ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในหลักทรัพย์ และรายได้อื่น ๆ รวมถึง การลดทุนเพื่อให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง</li> <li>(6) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้</li> </ol> <p>2. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยต้องเป็นการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้นและมีกระบวนการลดทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย</p> <p>ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุตามที่ระบุในข้อ 1(1), 1(2), 1(3), 1(4) หรือ 1(5) สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ ใดๆ ก็ดี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก็ได้</p>



หัวข้อ	รายละเอียด
<b>ผู้ถือหุ้นทรัสต์</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยกัน</li> <li>2. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</li> <li>3. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหักค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</li> <li>4. ไม่ว่าในกรณีใดๆ มิให้ตีความสัญญาฉบับนี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3</li> <li>5. การเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อोनทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนด</li> <li>6. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ</li> <li>7. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-Day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้ ของผู้จัดการ</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี</p> <p>8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> <p>9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญา</p> <p>10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา</p> <p>12. สิทธิประโยชน์อื่นๆ เช่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และประกาศ หลักเกณฑ์หรือข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสต์ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญา</p>
การโอนหน่วยทรัสต์	ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา
การลงทุนของกองทรัสต์	<p>1. การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p> <p>2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุน รวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญา โดยกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็น</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้า และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุน ดังนี้ นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญาฯ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น</p> <p>3. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฯ เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญาฯ ฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระและระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญาฯ เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาฯและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ</p> <p>4. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฯ เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาฯ ทั้งนี้ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญาฯและมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาฯ (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้นหรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมนอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาฯแล้วยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>5. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญาฯ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น</p>
<p><b>การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์</b></p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น</p> <p>2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้อง มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงิน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้ในแนบลงหน้า</p> <p>3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมหรือไม่ด้อยไปกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแปลง (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม</p> <p>5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในอัตราที่เหมาะสมโดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์</p>
<p><b>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์</b></p>	<p>1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</li> <li>(ข) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>(ค) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(ง) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(จ) ชำระเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</li> <li>(ฉ) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์</li> <li>(ช) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ข) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</p> <p>(ฅ) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตาม (ค) หรือต่อเติม หรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตาม (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดย (ก) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ข) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่ง ใต หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์กำหนด</p> <p>4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญา เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้</p> <p>6. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบเป็นกรณีไป ทั้งนี้ หากการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ตามข้อ 1 (ข) ทรัสต์จะสอบถามความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย โดยทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปี</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์</p> <p>7. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใด จะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 1 ข้อ 2 ข้อ 3 และข้อ 5 โดยอนุโลม เว้นแต่กรณีสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 4 จะกำหนดเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้</p>
<p><b>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</b></p>	<p>1. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <p>(ก) <b>ผู้จัดการกองทรัสต์</b>มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก</p> <p>(ข) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศนั้นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศนั้นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น</li> <li>- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล</li> <li>- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)</li> </ul> <p>อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่นำมาใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยที่อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพแล้ว</p> <p>(ค) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง</p> <p>(ง) ในกรณีดังนี้ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>(1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(2) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</p> <p>(3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการค้าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(4) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ</p> <p>(จ) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</p> <p>(ฉ) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของกองทรัสต์ให้คำนึงถึงภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย</p> <p>2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <p>(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</p> <p>(ข) ในกรณีหลักเกณฑ์ตามข้อ 2 (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</p> <p>3. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์ตรวจสอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p>
<p><b>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<p>1. ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา</p> <p>2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการ เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว หรือในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย หรือในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาร่วมและมีสิทธิออกเสียง</p>
<p><b>การทำธุรกรรมที่เป็น การ ชัด แฉ่ ง ทาง ผลประโยชน์ระหว่าง กองทรัสต์กับทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> <li>เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</li> <li>มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน</li> <li>มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น</li> </ol> </li> <li>ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม 2(ค) ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</li> </ol>
<p><b>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี</li> <li>นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่</li> </ol>



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศได้อันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือ คำสั่งดังกล่าวด้วย</p>
<p><b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยการหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ และการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี) ของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)</li> <li>2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้</li> <li>3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</li> <li>4. หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</li> </ol>
<p><b>การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตามที่สัญญาและพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</li> <li>2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</li> <li>(2) การกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</li> </ol> </li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(3) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา</p> <p>(4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</p> <p>(5) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</p> <p>(6) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>(7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญา)</p> <p>(8) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญา)</p> <p>(9) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(10) การเลิกกองทรัสต์</p> <p>(11) ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น</p> <p>(12) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</p>
	<p>ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์ โดยจะไม่มีมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อีก</p>
	<p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</p>
	<p>4. การประชุมวิสามัญจะจัดให้มีขึ้นเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>5. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ภายในระยะเวลาที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว</p> <p>6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ที่สัญญานี้กำหนด</p> <p>7. ในกรณีตามข้อ 4 และข้อ 5 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ได้</p> <p>8. การประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้ว ทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา หากการประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ในวาระนั้นๆ</p> <p>9. ผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา</p> <p>10. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</li> <li>(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา</li> <li>(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</li> <li>(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</li> <li>(5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> <li>(6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>(8) การเลิกกองทรัสต์</li> </ol>
<b>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์</b>	<p>การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์และอัตรา ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี และจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ เพราะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว</p> <p>ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p><b>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัสต์ที่มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิ ตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้สิทธิเหนือทรัพย์สิน และทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและ เงื่อนไขของสัญญา ทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555</li> <li>2. การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งแต่วันการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับ ประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือ ประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็น ธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและ การคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.</li> <li>3. ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (ข) หรือมอบหมายให้ บุคคลอื่นดำเนินการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้</li> <li>(ข) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการ กองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าว ออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่</li> <li>- มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและ บุคลากรที่ทำ หน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจาก หน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว</li> </ul> </li> <li>(2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการ</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม</p> <p>4. ทริสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาที่ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <p>5. ทริสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาและ พ.ร.บ. ทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง</p> <p>6. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์มีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>7. ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p>
<p><b>การจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์และการชดใช้ความเสียหายให้แก่ทรัสต์</b></p>	<p>ความรับผิดชอบต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดชอบต่อบุคคลใดอันเกิดจากหรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดใช้ค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์ กำหนดไว้โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p><b>การแต่งตั้ง เจื่อนไซ และวิธีการเปลี่ยนแปลงและคำตอบแทนของทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำได้โดยอาศัยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาว่าด้วยเรื่องการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> <li>2. ทรัสต์จะพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์</li> <li>(ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล</li> <li>(ค) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี</li> <li>(ง) ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และการดังกล่าวมีผลกระทบต่อ การดูแลจัดการกองทรัสต์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหาหรือโดยสุจริตและยุติธรรม เพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทรัสต์</li> <li>(จ) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</li> <li>(ฉ) ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ เมื่อปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือพระราชบัญญัติทรัสต์</li> </ol> </li> <li>3. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ไม่ได้มีผลกระทบต่อผลบังคับใช้ของสัญญานี้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญานี้ต้องเลิกไป ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์รายเดิม</li> <li>4. คำตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</li> </ol>
<p><b>ความเป็นอิสระของทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็น การขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์</li> <li>2. หากทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่ จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เกี่ยวข้องกับข้อสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัพย์สินขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์มิได้</p> <p>3. ทรัพย์สินจะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัพย์สินขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว</p> <p>(ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญาและประกาศ สร. 27/2557</p> <p>4. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม</p> <p>(ข) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</p>
<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมรวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญา วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวงเงินประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ</p>



หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงานก.ล.ต. จะกำหนด</p>
<p><b>การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<p>1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก</li> <li>(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา</li> <li>(ค) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช .29/2555</li> <li>(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม</li> </ul> <p>2. ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา</p> <p>3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย</p>
<p><b>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<p>การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้</p> <p>1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น</p>
<p><b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</b></p>	<p>1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> <p>2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)</p> <p>(ข) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(ค) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(ง) ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(จ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง</p>
<p><b>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</b></p>	<p>1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</p> <p>2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์</p> <p>3. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>5. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญและทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาเป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>6. กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงหลักเกณฑ์และกระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาได้ตามที่เห็นสมควร โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในสัญญาดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และ ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์</p>
<p><b>การเลิกกองทรัสต์</b></p>	<p>ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย</li> <li>2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</li> <li>3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินแต่มีอาจแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัพย์สินรายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้</p> <p>5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีมติให้เลิกกองทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>6. กรณีที่มีการควบรวมกองทรัพย์สินกับกองทรัพย์สินอื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัพย์สิน</p>

2. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 13 กันยายน 2561

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	(1) บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์”) และในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ (“ทรัสต์”)
ลักษณะต้องห้ามของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์	แก้ไขเพิ่มเติมลักษณะต้องห้ามของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เป็นดังนี้ (1) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะต้องไม่มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้แก่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond) (2) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะต้องไม่มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่กรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังต่อไปนี้ (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อน (Puttable) (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม (3) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์
หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	แก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม (เพิ่มเติมจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์) และมีหน้าที่เปิดเผยรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ทุกไตรมาส และแก้ไขหลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
การจัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ	เพิ่มเติมหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและส่งการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) ในกรณีรายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
เหตุการณ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) โดยไม่ชักช้า	เพิ่มเติมเหตุการณ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า ให้ครอบคลุมถึงเหตุการณ์ ดังนี้ (1) กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง (2) กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วน (3) กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์ หรือนโยบายการลงทุน

หัวข้อ	รายละเอียด
เหตุในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	แก้ไขระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมหรือทรัสต์ร้องขอให้มีการเรียกประชุมจากเดิมภายใน 1 เดือน เป็นภายใน 45 วัน
วิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	เพิ่มเติมข้อกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	เพิ่มเติมหลักเกณฑ์ในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังนี้ (1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม (2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (1) แล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้ (3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตาม (1) หรือ (2) ไม่เสร็จ แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป แล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนประชุม
หน้าที่ของทรัสต์	เพิ่มเติมให้ทรัสต์มีหน้าที่รับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

3. ร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทยที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย เข้ารวมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	(1) บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์”) และ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธร จำกัด ในฐานะทรัสต์ (“ทรัสต์”)
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกบริหาร	แก้ไขลักษณะให้เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ พร้อมเงินสด (ถ้ามี)
วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	แก้ไขวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้ เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม (1) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมสำหรับการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่พร้อมเงินสด (ถ้ามี) เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (2) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขาย ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์	แก้ไขทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ให้รวมถึงทรัพย์สินจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย (SSTPF) เข้ารวมกับกองทรัสต์ ได้แก่ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย (SSTPF)
หน่วยทรัสต์	จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย (SSTPF) เข้ารวมกับกองทรัสต์ เพื่อแลกกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย (SSTPF) ดังนี้  จำนวนหน่วยทรัสต์ 74,250,000 หน่วย  ประเภทหน่วยทรัสต์ ระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีชื่อจากการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ชื่อจากัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
อำนาจหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ใน การเพิ่มทุน	เพิ่มเติมหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์เพิ่มทุนด้วยการแปลงสภาพ กองทุนรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์โดยการเข้าผูกพัน ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะ ได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์พร้อมเงินสด (ถ้ามี)
เหตุในการลดทุนชำระ แล้วของกองทรัสต์	แก้ไขเหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้ครอบคลุมถึงกรณีที่กองทรัสต์มีเงินสด คงเหลือหรือกระแสเงินสดที่เกิดจากค่าเช่ารับของทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของ กองทุนรวม ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินจากการแปลงสภาพของกองทุน รวม และจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในหลักทรัพย์ และรายได้อื่นๆ รวมถึง การ ลดทุนเพื่อให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต้นต่ำแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตาม กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
เหตุในการขอมติ	แก้ไขเหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้รวมการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น กองทรัสต์ โดยให้การแปลงสภาพกองทุนรวม และการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง จะ ดำเนินการโดยอาศัยมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อ การแปลงสภาพ (หากมี) โดยจะไม่มีขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์อีก



**รายละเอียดข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวม มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม  
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และจำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม**

**1. ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวมที่จัดทำขึ้น ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2562**

- (1) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม<sup>1</sup>: 655,000,000 บาท
- (2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม<sup>2</sup>: 687,184,772.35 บาท
- (3) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม<sup>3</sup>: 10.1805 บาท/หน่วยลงทุน
- (4) มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน: 9.79 บาท/หน่วยลงทุน
- (5) จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม 67,500,000 หน่วยลงทุน

**2. ข้อมูลการลงทุนและทรัพย์สินของกองทุนรวม**

รายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวมลงทุนมีดังต่อไปนี้

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

โดยมีรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินและอาคารที่กองทุนรวมลงทุน ดังต่อไปนี้

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการลงทุนของกองทุนรวม SSTPF	กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร และระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการทรัพย์สินศรีไทย

<sup>1</sup> ข้อมูลตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปี ประกอบการรายงานมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2562 ทั้งนี้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยบริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 โดยวิธีรายได้อ้างอิงสัญญาเช่าที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อได้อนุมัติการแปลงสภาพ อยู่ที่ 629,000,000 บาท

<sup>2</sup> ข้อมูลตามรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2562

<sup>3</sup> ข้อมูลตามรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2562

<p>ที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน</p>	<p>โฉนดเลขที่ 17177, 17189 และ 17185 มีเนื้อที่รวม 9-2-65 ไร่ รายละเอียดดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="523 271 1326 663"> <thead> <tr> <th>ลำดับที่</th> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>เลขที่ดิน</th> <th>หน้าสำรวจ</th> <th>เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>17177</td> <td>3</td> <td>3417</td> <td>5-1-64</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>17189</td> <td>262</td> <td>6449</td> <td>2-1-69</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>17185</td> <td>258</td> <td>6445</td> <td>1-3-32</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	1	17177	3	3417	5-1-64	2	17189	262	6449	2-1-69	3	17185	258	6445	1-3-32
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)																	
1	17177	3	3417	5-1-64																	
2	17189	262	6449	2-1-69																	
3	17185	258	6445	1-3-32																	
<p>อาคารที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● คลังเอกสารหมายเลข 26 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,100 ตารางเมตร</li> <li>● คลังเอกสารหมายเลข 27 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,863 ตารางเมตร</li> <li>● คลังเอกสารหมายเลข 28 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,875 ตารางเมตร</li> <li>● คลังเอกสารหมายเลข 29 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,875 ตารางเมตร</li> <li>● คลังเอกสารหมายเลข 30 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,875 ตารางเมตร</li> <li>● คลังเอกสารหมายเลข 45 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,557 ตารางเมตร</li> <li>● คลังเอกสารหมายเลข 46 พื้นที่ใช้สอยรวม 2,305 ตารางเมตร</li> <li>● คลังเอกสารหมายเลข 50 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,445 ตารางเมตร</li> <li>● คลังเอกสารหมายเลข 51 พื้นที่ใช้สอยรวม 1,445 ตารางเมตร</li> <li>● สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 30, 45, 46, 50 และ 51 และที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด 15,340 ตารางเมตร</li> </ul>																				

ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทยเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทยเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

1. รายการของสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม SSTPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้
  - 1.1. สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม SSTPF
    - 1.1.1. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SST (“ผู้จะขาย”)</li> <li>• กองทุนรวม SSTPF (“กองทุนรวม” หรือ “ผู้จะซื้อ”)</li> </ul>
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	<p>(ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17185, และ 17189 เลขที่ดิน 3, 258, และ 262 เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา ตั้งอยู่ที่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ (“ที่ดินที่จะซื้อขาย”)</p> <p>(ข) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินที่จะซื้อขาย รวมตลอดถึง ระบบ สาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ได้ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารดังกล่าว (“อาคารที่จะซื้อขาย”)</p> <p>ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) - (ข) รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย”</p> <p>รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะซื้อขายปรากฏตามเอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้</p>
เงื่อนไขบังคับก่อน	<p>ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ ซึ่งรวมถึงการที่ผู้จะขายดำเนินการจดทะเบียนก่อตั้งภาระจำยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาก่อตั้งภาระจำยอม ระหว่าง ผู้จะขาย และกองทุนรวม ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554</p>
การโอนกรรมสิทธิ์ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบการครอบครอง	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. คู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายและอาคารที่จะซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัสต์เป็นกองทุนรวมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยให้ถือว่าวันที่ การจดทะเบียนดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายเป็นวันที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก</li> <li>2. ผู้จะขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่กองทุนรวมและกองทุนรวมตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์และรับมอบ</li> </ol>

การครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อขายจากผู้จะขายตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ ขณะนั้น

“**สภาพที่เป็นอยู่**” หมายถึง สภาพที่เป็นอยู่ของทรัพย์สินที่จะซื้อขายเมื่อพิจารณาจากระยะเวลาและสภาพการใช้งานโดยทั่วไปของทรัพย์สินนั้นๆ ทั้งนี้ เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัยที่อาจเกิดขึ้น “**สภาพที่เป็นอยู่**” ไม่รวมถึง สภาพความชำรุดบกพร่องหรือเสียหายจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย (“**วันโอนกรรมสิทธิ์**”)

3. ให้กองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่างๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป

ให้ผู้จะขายเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่างๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันโอนกรรมสิทธิ์

4. ผู้จะขายตกลงดำเนินการใดๆ เพื่อส่งมอบต้นฉบับเอกสารสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ต้นฉบับเอกสารใบอนุญาตก่อสร้าง แบบแปลนอาคาร หนังสือบอกกล่าวแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ ที่มีถึงคู่สัญญาและบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องของผู้จะขาย เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

5. ผู้จะขายตกลงดำเนินการโอนระบบสาธารณูปโภค รวมถึงการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนสาธารณูปโภคให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

ค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์  
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

675,000,000 บาท (หกร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)

ทั้งนี้ กองทุนรวมต้องชำระค่าตอบแทนดังกล่าวให้ครบถ้วนในวันที่ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ หรือสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“**วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก**”)

หน้าที่ของผู้จะขาย

หน้าที่ของผู้จะขาย เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงหน้าที่ดังนี้

ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก หากปรากฏว่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีสภาพชำรุดบกพร่อง หรือเสียหาย หรือมีจำนวนไม่ครบถ้วนตามรายละเอียดที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายตกลงแก้ไขความชำรุดบกพร่อง หรือความ

**คำรับรองและรับประกันของ  
ผู้จะขาย**

เสียหาย หรือการขาดตกบกพร่องดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่  
ได้รับแจ้งจากการกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขเหตุดังกล่าว ทั้งนี้  
คู่สัญญาตกลงว่าจะดำเนินการเจรจาและหาข้อสรุปเพื่อจัดการหรือดำเนินการ  
ใดๆ ร่วมกันอย่างเหมาะสม

ในวันทำสัญญา และวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้จะขายตกลงให้คำ  
รับรองและรับประกันแก่กองทุนรวม โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

1. ข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเป็น  
ข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้อง  
นำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ไม่มีข้อเท็จจริงใดๆ ที่มีได้เปิดเผยหรือแจ้งให้กองทุนรวมทราบ ซึ่ง  
การที่มีได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ  
ในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามที่ปรากฏในหนังสือ  
ชี้ชวน

2. ในช่วงเวลาก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้จะขายไม่ได้ดำเนินการ  
ใดๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายใน  
ลักษณะใดๆ นอกเหนือจากผู้ให้บริการภายใต้สัญญาบริการและเก็บรักษา  
เอกสาร

3. ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน  
ที่จะซื้อขาย และทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ภาระ  
ผูกพันใดๆ เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาบริการและเก็บรักษาเอกสาร

4. ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และ/หรือผู้จะขายไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความ  
ใดๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ปฏิบัติตามสัญญานี้

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

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

ผู้จะขายมิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่างๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับ

**ข้อสัญญารับผิดชอบต่อ  
ความเสียหาย**

อนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

ผู้จะขายมิได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาต และ/หรือการได้รับ  
อนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายถูกระงับ ยกเลิก หรือเพิกถอน

7. ในการก่อสร้างและประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายของผู้  
จะขาย ผู้จะขายได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ  
สิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใดๆ เกี่ยวกับการ  
ไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่  
เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป

ผู้จะขายมิได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้อง  
กับทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ  
สิ่งแวดล้อม

1. ในกรณีคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (“**คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหาย**”)  
(ก) ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใดๆ ต่อ  
คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง (“**คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ**”) อันเนื่องมาจากหรือ  
เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือ  
คำรับประกันของคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหาย  
ใดๆ แทนคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบไปก่อนโดยสุจริต และข้อพิพาทหรือความ  
เสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้  
รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือคำรับประกันของคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ  
ตามที่กำหนดในสัญญานี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบตกลงยินยอมรับผิด  
ชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการ  
พิจารณาตามกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ทนายความ เพื่อแก้ไขข้อ  
พิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายจน  
ครบถ้วนภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความ  
เสียหายเป็นลายลักษณ์อักษร
2. คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายจะต้องแจ้งเหตุการณ์ดังกล่าวให้คู่สัญญา  
อีกฝ่ายหนึ่งทราบโดยเร็วนับแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายทราบ  
หรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว โดยการแจ้งดังกล่าวต้องระบุ  
ถึงรายละเอียด สาเหตุ และประมาณการของความเสียหายดังกล่าวเป็น  
อย่างน้อย โดยคู่สัญญาทุกฝ่ายจะต้องร่วมกันพิจารณาหาแนวทางและใช้  
ความพยายามอย่างเต็มที่และกระทำการโดยสุจริตในการป้องกันหรือลด  
ความเสียหายดังกล่าว
3. ในกรณีที่กองทุนรวม และ/หรือผู้จะขายได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง  
ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจาก

**เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา**

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

เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือเป็นการเลิกสัญญา หรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงกรณีดังนี้

1. ให้ถือว่าคู่สัญญาตกเป็นผู้ผิดสัญญา หากในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้
2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร
3. ในระยะเวลาก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ

**ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา**

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. และข้อ 3. ของเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาที่จะเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
2. ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

**ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย**

1. กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่มีการเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้

	<p>ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายสำหรับปีถัดจากปีที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นต้นไป</p> <p>2. ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาษีอากรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว</p>
<p><b>คำปรับ</b></p>	<p>บรรดาหนี้สินใดๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายใดมีสิทธิเรียกร้องตามสัญญาจะซื้อขาย หากคู่สัญญาฝ่ายนั้นผิดนัดชำระหนี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิคิดค่าปรับ ในอัตราเท่ากับอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ไม่เกินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด หรือในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี แล้วแต่อัตราใดจะสูงกว่า โดยคำนวณจากจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น</p>
<p><b>การแก้ไขเพิ่มเติม</b></p>	<p>สัญญานี้ฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญานี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญานี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว</p>

1.1.2. สัญญาก่อตั้งภาระจำยอม ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554

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



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

**การแก้ไขเพิ่มเติม**

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา

**1.2. สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักกองทุนรวม SSTPF**

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

**คู่สัญญา**

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

**ทรัพย์สินที่เช่า**

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

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

รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

**ระยะเวลาการเช่า**

**และการต่อระยะเวลาการเช่า**

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

คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ หรือ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ในวันเดียวกับวันโอนกรรมสิทธิ์ที่กำหนดภายใต้สัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง บริษัทฯ และกองทุนรวม ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (“**สัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง**”)

ผู้เช่าตกลงชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ สำหรับการจดทะเบียนการเช่าแต่เพียงผู้เดียว

ค่าเช่า

2. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาออกไปหรือไม่

หากผู้เช่าและกองทุนรวมได้ต่ออายุสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์แล้ว ให้ถือว่าผู้เช่าและกองทุนรวมตกลงต่ออายุสัญญาฉบับนี้ไปเท่ากับอายุสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่ต่อใหม่

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ที่มีใช้เรื่องค่าเช่า ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับอายุของสัญญาเช่าที่ต่อออกไปเหมือนกับข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเช่าฉบับนี้ทุกประการ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร

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

ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ ในอัตราดังต่อไปนี้ โดยแบ่งชำระเป็นราย 6 เดือน ดังนี้

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

\*ผู้เช่าจะนำหนังสือค้ำประกันมาวางเป็นประกันให้แก่ผู้เช่าแบบปีต่อปี โดยในแต่ละปีวงเงินของหนังสือค้ำประกันต้องไม่น้อยกว่ามูลค่าค่าเช่าที่ยังคงค้างชำระสำหรับรอบปีนั้น

2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวม ณ ที่อยู่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เป็นราย 6 เดือน โดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้

(1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

(2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไป

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

"รอบปีบัญชี" ตามที่ระบุในสัญญานี้ให้หมายความถึงวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม

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

หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า

การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทุนรวมสามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น

3. หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใดๆ ให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับอัตราดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์  
ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าและตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในสัญญาเช่า

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

ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

3. ผู้เช่าจะรักษาและดูแลพื้นที่รอบๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย

ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

4. ผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวมเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้โดยกองทุนรวมต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร

ในกรณีที่กองทุนรวมมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน กองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวมเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที

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

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

ผู้เช่าตกลงที่จะบริหารจัดการธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ตาม รายละเอียดทางการเงินที่ปรากฏในเอกสารในข้อ ง. ดังกล่าวที่กองทุนรวมได้ พิจารณานุมัติแล้ว

8. ผู้เช่าตกลงส่งมอบข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการใช้ประโยชน์ใน ทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมตามที่กองทุนรวมแจ้งให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลาย ลักษณ์อักษร

9. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อสัญญากระทำการดังต่อไปนี้

ก. จัดทำงบการเงินของผู้เช่าตามหลักการทางบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปโดยงบ การเงินนั้นจะต้องแสดงผลประกอบการที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ เช่าของผู้เช่าอย่างถูกต้องและสมเหตุสมผล

ข. แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ผู้เช่าได้รับทราบหรือควร ทราบถึงเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจจะนำไปสู่เหตุผิดนัดในสัญญาใดๆ ของผู้เช่า พร้อมด้วยรายละเอียดขั้นตอนที่ผู้เช่าได้ดำเนินการหรือจะ ดำเนินการเพื่อแก้ไขความเสียหาย หรือบรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น หรือ อาจเกิดขึ้นจากเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ดังกล่าวนั้นด้วย

ผู้เช่าจะดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อมิให้ผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัดภายใต้สัญญา กู้ยืมใดๆ ของผู้เช่า

ค. ดำเนินการต่างๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีสิทธิ หรือภาระผูกพันเหนือ ทรัพย์สิน หรือรายรับของผู้เช่า

ดำเนินการต่างๆ เพื่อมิให้เจ้าหนี้รายอื่นของผู้เช่ามีลำดับการชำระหนี้ที่ต่ำกว่า สิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญานี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าตกเป็นผู้มีหนี้สิน ล้นพันตัวภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่เป็นไปตามคำสั่งศาล หรือหน่วยงานราชการหรือเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

ง. ดูแลรักษา ซ่อมแซม ทรัพย์สินทั้งหมดของผู้เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ ตามปกติอยู่ตลอดเวลา

จ. ผู้เช่าได้ส่งมอบข้อมูลต่างๆ ของภาระหนี้สินใดๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวกับการใช้ ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เฉพาะในส่วนที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มระยะเวลาการเช่า (หากมี) ให้แก่กองทุนรวมเรียบร้อยแล้ว

ฉ. ในกรณีที่ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่าในระดับผู้ถือ หุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้เช่า หรือระดับการจัดการซึ่งรวมถึงการแต่งตั้ง ถอด ถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้มีอำนาจของผู้เช่า

**การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิ  
การเช่า**

ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือผู้จัดการทั่วไป ผู้เช่าตกลงแจ้งให้แก่กองทุนรวมทราบ ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ผู้เช่ามีมติในเรื่องนั้นๆ

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา

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

**การประกันภัย**

1. ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่เช่า (Property All Risks Insurance) โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. บริษัทฯ และกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน

ข. กองทุนรวมมีฐานะเป็นผู้รับประกัน

ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

ง. ทุนประกันมีจำนวนไม่น้อยกว่า มูลค่าทรัพย์สินทดแทนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement Value) ของอาคารและระบบสาธารณูปโภคที่เช่า

2. ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกโดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. บริษัทฯ และกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน

ข. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน

3. ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก สำหรับกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. บริษัทฯ และกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมกัน

ข. กองทุนรวมจะเป็นผู้รับประกัน

ค. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระเบี้ยประกัน



**หน้าที่ในการบำรุงรักษา  
ทรัพย์สินที่เช่า**

- ง. ให้มีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อเดือนในรอบปีก่อนเริ่มจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
- จ. หากกองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก กองทุนรวมตกลงนำส่งเงินค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้เช่า  
ภายในระยะเวลาที่กองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ให้ถือว่ากองทุนรวมได้รับค่าเช่าตามจำนวนที่กำหนดในสัญญาแล้ว

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

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

**ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย**

ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่มีการเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ

**เหตุผิดสัญญาและเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า**

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

**1. เหตุผิดนัดผิดสัญญา**

- ก. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าระบบ สาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที โดยค่าเช่าที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าให้แก่กองทุน

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

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

- ข. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอน การเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้
- ค. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ
- ง. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินไทยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว
- จ. ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 วัน

## 2. เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า

- ก. หากเกิดกรณีตามข้อ 1. ก. – ง. กรณีไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนด หรือไม่ดำเนินการต่างๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้
- ข. หากเกิดกรณีตามข้อ 1. จ. และผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้อง ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้

ผลของการผิดนัดหรือผลจากการ  
เลิกสัญญา

- ค. หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นสุดผลทันที
1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มี การต่ออายุสัญญาเช่า
  2. เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่า
  3. ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการได้
- ง. เมื่อสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ในทำนองเดียวกันหากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้ถือว่าสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์สิ้นสุดลงด้วย
1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้
    - ก. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า ข้อ ก. - ข. คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญานี้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน และคู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และหากกรณีผู้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าค้างชำระ (หากมี) และค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากผู้เช่าได้อีกส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้

    - (1) กรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าทั้งหมด
    - (2) ค่าเสียหายตาม (1) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อดำเนินกิจการบนทรัพย์สินที่เช่าภายในระบะเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเช่าทำสัญญากับกองทุนรวมและค่าตอบแทนที่กองทุนรวมได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับ ผู้เช่าตกลงชด ใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่

กองทุนรวมควรจะได้รับหักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทุนรวม

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

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

2. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงในกรณีใดๆ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามรายละเอียดภายใต้หัวข้อหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าของสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องดำเนินการโอนสิทธิ และให้ผู้ให้บริการรับทราบการโอนสิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใดๆ แก่ผู้ให้บริการให้กับกองทุนรวม รวมถึงตลอดถึงส่งมอบเอกสารทั้งปวงเกี่ยวกับการให้บริการของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่าให้กับกองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

3. ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดภายใต้หัวข้อผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญาของสัญญานี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดในหนังสือบอกกล่าว

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

**การแก้ไขเพิ่มเติม**

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

**1.2.2. สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555**

**คู่สัญญา**

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

**ทรัพย์ที่เช่า**

กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารสิ่งปลูกสร้างในวันจดทะเบียนการเช่า รวมทั้งส่วนควบที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการดำเนินกิจการอาคารคลังเก็บเอกสาร (“**ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์**”)

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เช่าที่กำหนดข้างต้นรวมเรียกว่า “**ทรัพย์ที่เช่า**”

รายละเอียดของทรัพย์ที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้ายของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

**ระยะเวลาการเช่า**

**และการต่อระยะเวลาการเช่า**

1. กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่า เช่าทรัพย์ที่เช่ามีกำหนดระยะเวลาเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง กองทุนรวม และ บริษัทฯ ฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (“**สัญญาเช่าที่ดิน**”) โดยให้สัญญานี้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 (“**ระยะเวลาการเช่า**”) โดยกองทุนรวมได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์ที่เช่าแล้วในวันจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับแก้ไข (ฉบับที่ 1) ระหว่าง กองทุนรวม และบริษัทฯ ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 (“**สัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติม**”) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

2. ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาจะตกลงเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไป โดยกองทุนรวมมีดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปหรือไม่

หากผู้เช่าและกองทุนรวมได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินแล้ว ให้ถือว่าผู้เช่าและกองทุนรวมเช่าต่ออายุสัญญาฉบับนี้ไปเท่ากับอายุสัญญาเช่าที่ดินที่ต่อใหม่

ค่าเช่า

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย จะตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ที่มีในเรื่องค่าเช่า ภายใต้สัญญาเช่า สำหรับอายุของสัญญาเช่าที่ต่อออกไปเหมือนกับข้อกำหนดและเงื่อนไข ต่างๆ ในสัญญาเช่าฉบับนี้ทุกประการ เว้นแต่จะได้ตกลงเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร

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

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

ข. ค่าเช่าแปรผัน (“ค่าเช่าแปรผัน”)

โดยผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ในอัตราดังต่อไปนี้

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

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

โดยที่

ก หมายถึง ร้อยละ 50

ข หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่า ในช่วงปีนั้นๆ ภายใต้สัญญานี้ รวมกับรายได้จากการดำเนินงาน

ทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

- ค หมายถึง ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่า ในช่วงปีนั้นๆ ภายใต้อำนาจสัญญาฯ รวมกับค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และให้หมายความรวมถึงค่าเสื่อมราคา หรือค่าใช้จ่ายตัดจ่ายซึ่งเกิดขึ้นจากทรัพย์สินส่วนกลางที่จำเป็นต้องใช้ในการดำเนินงาน เช่น อาคารสำนักงาน รถยนต์ที่ใช้เพื่อประโยชน์ของการดำเนินงาน ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่พัฒนาเพื่อใช้ในการ บริหารงาน อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ เครื่องติดบาร์โค้ด เป็นต้น
- ง หมายถึง ค่าเช่าคงที่ในช่วงปีนั้นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฯ รวมกับค่าเช่าคงที่ในช่วงปีนั้นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

\*\*ทั้งนี้ ผู้เช่าจะนำหนังสือค้ำประกันมาวางเป็นประกันให้แก่ผู้ให้เช่าแบบปีต่อปี โดยในแต่ละปีวงเงินของหนังสือค้ำประกันต้องไม่น้อยกว่ามูลค่าค่าเช่าที่ยังคงค้างชำระสำหรับรอบปีนั้น

2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม ณ ที่อยู่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาฯ ดังต่อไปนี้

ก. ค่าเช่าคงที่ให้ชำระเป็นราย 6 เดือน โดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้

(1) ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม

(2) ระยะเวลาการเช่าเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคม ของปีถัดไป

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

ข. ค่าเช่าแปรผัน ให้ชำระเป็นรายปี โดยจะชำระแบบย้อนหลัง ภายใน 60 วัน นับจากสิ้นรอบปีบัญชี

รอบปีบัญชีสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า ให้คำนวณค่าเช่าแปรผันตาม ข้อมูลทางการเงินของระยะเวลาที่มีการเช่าจริง

**"รอบปีบัญชี"** ตามที่ระบุในสัญญาจะให้หมายความถึงวันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม

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

หากวันชำระค่าเช่าไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในวันทำการของธนาคารพาณิชย์ก่อนถึงวันชำระค่าเช่า

การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระหนี้ที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทุนรวมสามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นได้แล้วเท่านั้น

3. หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ใดๆ ให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญานี้ กองทุนรวมมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราเท่ากับอัตราดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ของจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

ผู้เช่าจะครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจคลังเอกสารและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

**วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า**

**สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า**

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า เช่นเดียวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

นอกจากนี้ ในส่วนของการค้าประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าฉบับนี้และสัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดในสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงดำเนินการให้ธนาคารพาณิชย์ออกหนังสือค้าประกันการชำระค่าเช่าคงที่สำหรับทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ภายใน 7 วันนับจากวันที่ทำสัญญานี้ หรือดำเนินการให้ธนาคารพาณิชย์ออกหนังสือค้าประกันฉบับใหม่โดยกำหนดให้หน้าที่การค้าประกันการชำระค่าเช่าดังกล่าวครอบคลุมทั้งสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาฉบับนี้

**การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า**

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้

- ก. ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม



<p><b>การประกันภัย</b></p>	<p>ข. ผู้เช่าไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้ หรือเช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการคลังเอกสารและกิจการที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม</p> <p>ภายในระยะเวลาการเช่าคู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่จัดหาประกันภัย ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน</p>
<p><b>หน้าที่ในการการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า</b></p>	<p>เว้นแต่กรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายโดยเหตุการณ์ต่างๆ ภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันวินาศภัยและประกันภัยความเสียหายในเครื่องจักรในทรัพย์สินที่เช่า ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า โดยบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน (Maintenance) ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญานี้ เช่นเดียวกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p> <p>หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวตามวรรคแรก กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่าและมีสิทธิเรียกชดเชยค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้</p>
<p><b>ภาษีอากร และค่าใช้จ่าย</b></p>	<p>ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีทรัพย์สิน ภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดถึงภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ</p>
<p><b>เหตุผิดนัดสัญญาหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา</b></p>	<p>นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญา             <ol style="list-style-type: none"> <li>ก. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติมหรือคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติม โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</li> </ol> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติม ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที โดยค่าเช่าที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมให้ถือเป็น "ค่าเช่าค้างชำระ" (Accrued Unpaid Amount) ซึ่งค่าเช่าค้างชำระดังกล่าวไม่สามารถค้างชำระได้เกิน 60 วัน และเมื่อผู้เช่าชำระเงินให้กับกองทุนรวม</p> </li> </ol>

กองทุนรวมจะถือว่าเงินดังกล่าวเป็นการชำระค่าตอบแทนตามลำดับ  
ดังต่อไปนี้

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

- ข. ในกรณีที่ผู้เช่า ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ ถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือ อยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวม เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้
- ค. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ
- ง. การที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินไทย ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว
- จ. ในกรณีที่กองทุนรวม ผ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ ภายในระยะเวลา 30 วัน

## 2. เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า

- ก. หากเกิดกรณีตามข้อ 1. ก. – ง. กรณีไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด หรือ ไม่ดำเนินการต่างๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้
- ข. หากเกิดกรณีตามข้อ 1. จ. และผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้
- ค. หากเกิดกรณิดังต่อไปนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นสุดทันที

ผลของการผิดนัดหรือผลจากการ  
เลิกสัญญา

- (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มี การต่ออายุสัญญาเช่า
- (2) เมื่อคู่สัญญาร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาเช่า
- (3) ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการได้

ง. เมื่อสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติมสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลง และในทำนองเดียวกัน หากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ให้ถือว่าสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าฉบับเพิ่มเติมสิ้นสุดลงด้วย

1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดใน เหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

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

เมื่อมีการใช้สิทธิเลิกสัญญาตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเสียหายดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเท่ากับจำนวนค่าเช่าคงเหลือตลอดระยะเวลาการเช่าทั้งหมด

(2) ค่าเสียหายตาม (1) อาจลดลงโดยผู้เช่าอาจดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อ เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายในระยาระเวลานับจากวันเลิกสัญญาจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวเช่าทำสัญญากับกองทุนรวม และค่าตอบแทนที่กองทุนรวมได้รับภายใต้สัญญานั้นต่ำกว่าค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับ ผู้เช่าตกลงใช้ค่าเสียหายสำหรับส่วนต่างระหว่างค่าเสียหายที่กองทุนรวมควรจะได้รับหักค่าตอบแทนซึ่งผู้เช่ารายใหม่ตกลงจะชำระให้กับกองทุนรวม

(3) การชำระค่าเสียหายตาม (1) และ/หรือ (2) กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าชำระ ตามงวดระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาต่อไป โดยการชำระค่าเสียหายในแต่ละงวดต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าจะครบจำนวนค่าเสียหายที่ต้องชำระจริง

- ข. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุสิ้นสุดของสัญญาเช่า ข้อ ค. 1. - 3. ของสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือ เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอันเนื่องมาจากเหตุสิ้นสุดของสัญญาตามข้อ ค. 1. - 3. ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคู่สัญญาที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาสิ้นสุด เว้นแต่ตกลงกันเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร
- ค. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุสิ้นสุดของสัญญา ข้อ ง. ของสัญญานี้ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าหรือดำเนินการอื่นใด

2. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงในกรณีใดๆ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับบริการบำรุงรักษาตามรายละเอียดภายใต้หัวข้อหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าของสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องดำเนินการโอนสิทธิ และให้ผู้ให้บริการรับทราบการโอนสิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฝากเอกสาร หรือสัญญาบริการใดๆ แก่ผู้ให้บริการให้กับกองทุนรวม รวมตลอดถึงส่งมอบเอกสารทั้งปวงเกี่ยวกับการให้บริการของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่าให้กับกองทุนรวมภายใน 30 วันนับจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
3. ในกรณีที่คู่สัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดในผลของการผิดนัดหรือผลจากการเลิกสัญญาของสัญญานี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ภายใต้สัญญานี้และสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนดในหนังสือบอกกล่าว
4. ในกรณีที่กองทุนรวมและ/หรือผู้เช่า ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการ ดำเนินคดีใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมและ/หรือผู้เช่า ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ และ/หรือ ไม่ร้องทุกข์ดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่ง หรือทางอาญาเอากับคณะกรรมการต่างๆ กรรมการผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวม บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เช่า แล้วแต่กรณี ไม่ว่าเหตุดังกล่าวจะเกิดจากกรณีใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือ ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของ

**การแก้ไขเพิ่มเติม**

คณะกรรมการต่างๆ กรรมการ ผู้จัดการ และพนักงาน ของกองทุนรวม บริษัท  
 จัดการ และ/หรือ ผู้เช่า นั้นเอง

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลาย  
 ลักษณะอักษรระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการ  
 กองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผล  
 ให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับโครงการ  
 จัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญา  
 จะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้  
 เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

1.3. สัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม SSTPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและ  
 ภาระ

**2. สถานะการดำเนินการ**

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายได้รับการชี้แจงและรับทราบการแผนการดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุน  
 รวม SSTPF ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ตามร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาในข้อ 1. และร่างสัญญาอื่นๆ ที่  
 เกี่ยวข้อง

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

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัพย์สินของทรัพย์สิน SSTRT มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ทั้งนี้ ตามประกาศที่ พ.จ. 34/2559 และประกาศที่ พ.จ. 49/2555 โดยสำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 165 วันนับแต่วันยื่นคำขออนุญาตที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วน และภายหลังจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัพย์สินที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม โดยมีขั้นตอนการดำเนินการและกำหนดเวลาโดยประมาณของขั้นตอนหลังจากรับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. (โดยเป็นระยะเวลาที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัพย์สินของสำนักงาน ก.ล.ต.) ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
1)	ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารนั้นเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม จะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นระยะเวลา 14 วันนับแต่วันยื่นคำขออนุญาต ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม ประมาณเดือนกันยายน 2562 เพื่อให้แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับกับวันที่ดำเนินการ ก.ล.ต. อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัพย์สินที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม
2)	บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบถึงวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดสิทธิในการรับเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์	ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันกำหนดสิทธิในการรับเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
3)	บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์หยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF (ขอ SP)	ล่วงหน้าก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดสิทธิในการรับเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี)
4)	ตลาดหลักทรัพย์จะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF (สิ้น SP)	ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์ประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพของทุนรวม การเลิกของทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
		เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
5)	บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์	หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ อย่างน้อย 14 วัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ จะเกิดขึ้นประมาณเดือนธันวาคม 2562
6)	บริษัทจัดการจะแจ้งการเลิกของทุนรวม SSTPF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของทุนรวม SSTPF ตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงาน ก.ล.ต.	ก่อนการเลิกของทุนรวม SSTPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
7)	ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพของทุนรวมให้แก่กองทุนรวม SSTPF โดยบริษัทจัดการจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของทุนรวมให้แก่กองทุนรวม SSTPF ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ดำเนินงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาต ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพของทุนรวม	ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันเปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
8)	บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม SSTPF	ภายในวันที่การถือจากวันที่มีการ โอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุน รวม SSTPF ให้แก่ กองทรัสต์ SSTR
9)	<p>ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนบันทึกการโอนหน่วยลงทุนหรือวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน</p> <p>(1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ (ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบของส่วนแบ่งของกำไร และ/หรือ ส่วนลดทุน และ/หรือ ส่วนคืนทุน)</p> <p>(2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p>	โดยไม่มีค่าใช้จ่าย
10)	ผู้ชำระบัญชี และ/หรือ บริษัทจัดการ จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF จากกองทุนหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Delist)	-
11)	ผู้จัดการกองทุนจะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ของกองทรัสต์ SSTR เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	-



ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพของทุนรวม การเลิกของทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
12)	ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีที่นอกเหนือจากข้อ 10) ให้แล้วเสร็จ	ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกของทุนรวม SSTPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร
13)	ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกของทุนรวม SSTPF พร้อมทั้งจัดส่งรายงาน และผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ

**หมายเหตุ** เป็นระยะเวลาที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และอาจมีการปรับเปลี่ยนเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

**ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์  
การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี**

ค่าใช้จ่าย	ประมาณการ (บาท)
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ</b>	
ค่าที่ปรึกษาต่างๆ รวมถึงที่ปรึกษาการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมาย และค่าประเมินทรัพย์สิน	3,410,000.0
ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และเอกสารสำหรับการประชุม	250,000.00
ค่าใช้จ่ายชำระบัญชี และการจัดเตรียมงบชำระบัญชี	500,000.00
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง
<b>ค่าธรรมเนียมและภาษีที่เกี่ยวข้อง</b>	
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม	1,321,665.00
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	6,290,000.00
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์	20,757,000.00
<b>รวม</b>	<b>32,528,665.00</b>

หมายเหตุ จำนวนเงินที่ระบุเป็นเพียงประมาณการจากข้อมูล ณ วันที่จัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ  
กรณีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย  
เป็นกองทรัสต์ โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย  
เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ

ของ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

จัดทำโดย

 JAY CAPITAL  
ADVISORY LIMITED

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด

2 กันยายน 2562

## สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร	6
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	10
1.1 ประเภทของรายการ	18
1.2 วันที่เกิดรายการ	18
1.3 คู่สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ SSTPF	19
2. ความสมเหตุสมผลของรายการ	23
2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการแปลงสภาพ	23
2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	25
3. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	29
3.1 ความเป็นธรรมของราคาของรายการ	29
3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขของรายการ	51
3.3 การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยก่อนและหลังแปลงสภาพ	51
สรุปความเห็นของที่ปรึกษาอิสระ	53
เอกสารแนบ 1 ภาวะเศรษฐกิจไทย และภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันของธุรกิจบริการคลังเอกสารในประเทศไทย	56
เอกสารแนบ 2 ข้อมูลทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย	60
เอกสารแนบ 3 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย	68
เอกสารแนบ 4 สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ	77
เอกสารแนบ 5 สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ	100

คำนิยาม

คำย่อ	ชื่อเต็ม
กองทุนอสังหาฯ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA บริษัทจัดการ	บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ซีไอเอ็มพี-พรินซิเพิล จำกัด”)
ประกาศ ทจ. 34/2559	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
SST หรือ ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
SSTPF หรือ กองทุนรวม SSTPF หรือ ผู้โอน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
SSTRT หรือ กองทรัสต์ SSTRT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
SSTRM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
SSTSS	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ
วันโอนทรัพย์สินและภาระ สศช.	วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน กับหน่วยทรัสต์	อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap ratio) ที่ อัตรา 1 หน่วยลงทุนรวม ต่อ 1.1 หน่วยของกองทรัสต์
DCF	มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (Discounted Cash Flow)
EIR	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (Effective Interest Rate)
GA	บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GRAND	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
KF	บริษัท ไนท์แฟรง ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ONEAM	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด
TSD	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

2 กันยายน 2562

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย  
เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

เนื่องด้วย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด”) (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (“SSTPF” หรือ “กองทุนรวม SSTPF”) ได้รับข้อเสนอจากบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SSTRM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (“SSTRT” หรือ “กองทรัสต์ SSTRT”) เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ เพื่อแลกกับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ. 34/2559”) ทั้งนี้ได้มีการเจรจาหารือร่วมกันจนได้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ 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)

วาระที่ 4 : พิจารณาการแปลงสภาพและแผนการแปลงสภาพ และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปรวมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (เพื่อพิจารณา)

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

วาระที่ 6 : พิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (เพื่อพิจารณา)

วาระที่ 7 : พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลผูกพันและโครงการจัดการกองทุนรวม (เพื่อพิจารณา)

วาระที่ 8 : พิจารณาการเลิกกองทุนรวมและการเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (เพื่อพิจารณา)

วาระที่ 9 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ได้มอบหมายให้บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และเป็นอิสระจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย และบริษัท

ศรีไทย จำกัด มหาชน (“SST”) ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์ตามประกาศ ทจ. 34/2559 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับ ความเป็นธรรมของอัตราการ สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุน SSTPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจาก บริษัท จัดการกองทุนรวม SPTPF และ SST และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของ SPTPF รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน เพื่อให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเอกสารดังนี้

- o เอกสารแจ้งวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2562 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record date) ของ SPTPF
- o เอกสารแจ้งกำหนดการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย และสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ของ SSTRT
- o แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2560 - 2561 (แบบ 56-REIT) ของ SSTRT และรายงานประจำปี 2559 - 2561 ของ SPTPF
- o รายงานประจำปีสำหรับปี 2559 - 2561 ของ SPTPF
- o หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ SSTRT
- o หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน SPTPF
- o งบการเงินของ SPTPF สำหรับปี 2559 - 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม และงบการเงินสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาต
- o งบการเงินของ SSTRT สำหรับปี 2560 - 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม และงบการเงินสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาต
- o ประเมินการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลา ประเมินการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของ SSTRT
- o รายงานและข้อมูลทางการเงินเสมือนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของ SSTRT
- o สัญญาและสรุปร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- o ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ SST บริษัทจัดการกองทุนรวม SPTPF และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของ SSTRT
- o ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก SSTRT บริษัทจัดการกองทุนรวม SPTPF SST และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของ SSTRT
- o รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ SPTPF และ SSTRT ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- o ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจาก บริษัทจัดการกองทุนรวม SSTPF SST และและธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินของ SSTRT รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ SSTPF SSTRM และ SST มีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และความเห็นที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้ และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน
- o ไม่มีเหตุการณ์ใดที่ได้เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญ ต่อผลประโยชน์และสถานะทางการเงินของ SSTPF และ SSTRT
- o สัญญาทางธุรกิจต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงาน SSTPF และ SSTRT ที่ทำกับคู่สัญญายังคงถูกต้องตามกฎหมาย มีผลบังคับใช้และผลผูกพันตามสัญญา และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิก

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของ SSTPF เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก บริษัทจัดการกองทุนรวม SSTPF และ SST รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ SSTRM ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะเวลาที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือไม่ครบถ้วน และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อ SSTPF และผู้ถือหน่วยลงทุนในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของ SSTPF ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหน่วยลงทุนของ SSTPF เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อเสีย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม



### บทสรุปผู้บริหาร

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พรินซิเพิล จำกัด”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ได้รับข้อเสนอจาก บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ เพื่อแลกกับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลให้ SSTPF ควบรวมกับกองทรัสต์ SSTRT โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขของการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ดังนี้

1. เสนอชื่อทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม โดยชำระค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์เท่านั้น โดยการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามประกาศ ทจ. 34/2559 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ในอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1.1 หน่วยลงทุนในกองทรัสต์
3. เว้นแต่จะได้มีการตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น ทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี อากร และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมด เว้นแต่ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ
4. การดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขว่า ทั้งสองฝ่ายได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ทรัสต์ (กรณีของกองทรัสต์) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใดๆ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ที่จำเป็นสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และได้บรรลุข้อตกลงและเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

ทั้งนี้ เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ SSTPF จะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ของกองทุนรวม (รวมถึงสัญญาให้เช่าทรัพย์สิน) ให้แก่ SSTRT บริษัทจัดการจึงได้มีการหารือกับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าสินทรัพย์เกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าของกองทุนรวมให้แก่ SSTRT ซึ่ง SST ได้เสนอเพื่อขอต่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันที่จะหมดอายุลงในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 และแก้ไขโครงสร้างค่าเช่าตามสัญญาเช่า โดยมีเงื่อนไขดังนี้

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

ช่วงระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายปี
วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ – 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

- ข้อเสนอข้างต้นจะมีผลผูกพันกองทุนรวมและผู้เช่าเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ของกองทรัสต์อนุมัติการแปลงสภาพและการดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น ในการแปลงสภาพกองทุนรวมไปเป็นกองทรัสต์ เรียบร้อย

#### สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการ

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ซีไอไทย ได้มอบหมายให้บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และเป็นอิสระจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ซีไอไทย กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ซีไอไทย และบริษัท ทรัสต์ซีไอไทย จำกัด มหาชน ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามประกาศ ทจ. 34/2559 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับ ความเป็นธรรมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน SSTPF กับหน่วยทรัสต์ของ SSTRT และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของ SSTPF ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการต่างๆ ดังนี้

การแปลงสภาพกองทุน SSTPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแปลงสภาพ SSTPF **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

- การแปลงสภาพโดยมีกองทรัสต์ SSTRT เป็นกองทรัสต์รองรับการแปลงสภาพ นั้นเท่ากับเป็นการควบคุมระหว่างกองทุน SSTPF และ SSTRT ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่มีสินทรัพย์หลักที่มีลักษณะ และตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกัน ส่งผลให้ทรัพย์สินทั้งหมดจะถูกบริหารโดยทีมผู้บริหารเดียวกัน ซึ่งจะสร้างความแข็งแกร่งในการดำเนินธุรกิจ จากการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- การแปลงสภาพนั้น จะทำให้ SSTRT สามารถเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายมากขึ้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนที่ภายหลังการแปลงสภาพจะเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ภายหลังการรับโอนสินทรัพย์ของ SSTPF จะทำให้ SSTRT มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้น ขณะที่อัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลง ส่งผลให้ SSTRT สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ส่งผลบวกต่อผู้ถือหุ้นที่จะเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์

4. กองทุน SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT ดำเนินธุรกิจประเภทเดียวกัน อีกทั้งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดียวกัน จึงมีโอกาที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ซึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม SSTPF จะทำให้ผลประโยชน์ทับซ้อนลดลง
5. อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ SSTPF ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ของ SSTRT อยู่ในช่วงอัตราสับเปลี่ยนที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีปรับมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งมีอัตราเท่ากับ 1 หน่วยลงทุนของ SSTPF ต่อ 1.036 – 1.225 หน่วยทรัสต์ (รายละเอียดการประเมินอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1 ของรายงานฉบับนี้)
6. ประเมินการประโชยน์ตอบแทนต่อหน่วยในปีแรกของผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังจากได้รับโอนทรัพย์สินของ SSTPF เท่ากับ 0.581 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณีที่ SSTPF ไม่เข้าทำรายการ ซึ่งจะมีประโชยน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.539 บาทต่อหน่วย
7. เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของ SSTPF ให้แก่ SSTRT เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขปกติที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมควรใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ SSTPF เสียประโยชน์

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อต่อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยเพิ่มขึ้นจากกระบวนการแปลงสภาพ ประกอบกับภายหลังจากการแปลงสภาพ ผู้ถือหน่วยบางกลุ่มจะได้รับผลกระทบจากโครงสร้างภาษีที่เปลี่ยนไป โดยจะมีภาระภาษีเพิ่มมากขึ้น
2. มีภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการจัดประชุม ค่าใช้จ่ายสำหรับที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าชำระบัญชีกองทุน รวมถึงค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้นภายหลังจากการแปลงสภาพเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ SSTRT จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแล
3. ภาระการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นหลังการแปลงสภาพ จะทำให้ผู้ถือหน่วย SSTPF ต้องรับภาระหนี้และดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นหลังการแปลงสภาพ
4. ความเสี่ยงจากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผนเนื่องจากธุรกิจการให้เช่าคลังเก็บเอกสารประสบกับภาวะการแข่งขันด้านราคาที่สูงขึ้นจากคู่แข่ง อีกทั้งภาวะตลาดในภาพรวมมีการชะลอตัวจากเทคโนโลยีการเก็บเอกสารในรูปแบบของเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ เช่น ไฟล์เอกสาร อย่างไรก็ตาม บางธุรกิจยังถูกกำหนดโดยให้เก็บรักษาเอกสารในรูปแบบกระดาษอย่างที่เคยปฏิบัติอยู่เดิม ด้วยเหตุดังกล่าว อาจส่งผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT ไม่สามารถสร้างรายได้ให้เป็นไปตามแผนที่คาดการณ์ไว้
5. ความเสี่ยงจากเพดานกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น จะทำให้ผู้ถือหน่วยกองทุนรวมอาจมีภาระการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นหลังการแปลงสภาพ ซึ่งหาก SSTRT มีการกู้ยืมเงินเพื่อขยายการลงทุนที่มากเกินความสามารถในการชำระคืน จะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT เผชิญกับความเสี่ยงที่ไม่สามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยแก่ผู้ให้กู้ได้
6. ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต เนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายขึ้นนั้น อาจทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีความเสี่ยงในการลงทุนสูง

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ SSTPF คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการรองรับการแปลงสภาพ SSTPF มีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นหน่วยควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการในครั้งนี้

## 1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มपी-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ได้รับข้อเสนอจากบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย เพื่อให้โอนทรัพย์สินและภาระของ SSTPF ซึ่งมีข้อกำหนดและเงื่อนไขของการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ดังนี้

1. เสนอซื้อทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม โดยชำระค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์เท่านั้น โดยการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามประกาศ ทจ. 34/2559 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ในอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1.1 หน่วยลงทุนในกองทรัสต์
3. เว้นแต่จะได้มีการตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น ทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี อากร และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมด เว้นแต่ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับภาระจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ
4. การดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขว่า ทั้งสองฝ่ายได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ทรัสต์ (กรณีของกองทรัสต์) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องใดๆ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ที่จำเป็นสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และได้บรรลุข้อตกลงและเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

ทั้งนี้ เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ SSTPF จะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ของกองทุนรวม (รวมถึงสัญญาให้เช่าทรัพย์สิน) ให้แก่ SSTRT บริษัทจัดการจึงได้มีการหารือกับ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าสินทรัพย์เกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าของกองทุนรวมให้แก่ SSTRT ซึ่ง SST ได้เสนอเพื่อขอต่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันที่จะหมดอายุลงในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 และแก้ไขโครงสร้างค่าเช่าตามสัญญาเช่า โดยมีเงื่อนไขดังนี้

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

### สัญญาเช่าและโครงสร้างค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

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

การเปรียบเทียบกับสัญญาเช่ากับขอเสนอต่อสัญญาเช่าและโครงสร้างค่าเช่าดังนี้

### การต่อสัญญาเช่าและการปรับเปลี่ยนโครงสร้างค่าเช่า

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

- ข้อเสนอข้างต้นจะมีผลผูกพันกองทุนรวมและผู้เช่าเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ของกองทรัสต์อนุมัติการแปลงสภาพและการดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น ในการแปลงสภาพกองทุนรวมไปเป็นกองทรัสต์ เรียบร้อย

นอกจากนี้ยังมีสรุปรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดของรายการดังนี้

- o แผนการแปลงสภาพ ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี และการกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ ดังนี้
  - o แผนการแปลงสภาพ

การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ คือ การโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ โดยเมื่อกองทุนรวมได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แล้ว ก็จะมีการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชี เพื่อเฉลี่ยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมตามสัดส่วนต่อไป ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นผลให้กองทรัสต์รับไปซึ่งทรัพย์สินตลอดจนสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของกองทุนรวม และทำให้ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม กลายเป็นผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

ทั้งนี้เพื่อให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์มีความชัดเจน กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาที่จำเป็นต่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามข้อเสนอที่ได้รับในครั้งนี้อย่างเต็มที่ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา สัญญาต่ออายุและแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฯลฯ โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนให้สัญญาดังกล่าวมีผลเมื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม และที่ประชุมผู้ถือหุ้น

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ได้รับการอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

โดยเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะขออนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และเมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมและกองทุนรวมจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

ในลำดับถัดไป บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกันกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”) โดยทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ประกอบไปด้วย ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดทั้งหมดที่กองทุนรวมมีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยไม่รวมถึง

1. ทรัพย์สินหรือเงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้
2. เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น และ
3. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม

โดยทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ 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 โดยมีรายละเอียดตามเอกสารแนบ 1

นอกจากนี้ กองทุนรวมจะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาและยังมีผลใช้บังคับอยู่ให้แก่กองทรัสต์ โดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ บริษัทจัดการอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อเฉลี่ยคืนเงินสดคงเหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้ตามความเหมาะสม อนึ่ง การดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมคืนจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

ทั้งนี้เพื่อเป็นการตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นค่าตอบแทน จำนวน 74,250,000 หน่วย ตามอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap ratio) ที่ อัตรา 1 หน่วยลงทุนรวม ต่อ 1.1 หน่วยของกองทรัสต์ (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ซึ่งเป็นอัตราที่บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาแล้วเห็นสมควร ทั้งนี้อ้างอิงจากอัตราการสับเปลี่ยนดังกล่าวสามารถสรุปจำนวนหน่วยทรัสต์หลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ดังนี้

หน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)
หน่วยทรัสต์ก่อนการแปลงสภาพ	82,000,000
หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อสับเปลี่ยนกับหน่วยกองทุนรวม	74,250,000
หน่วยทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ	156,250,000

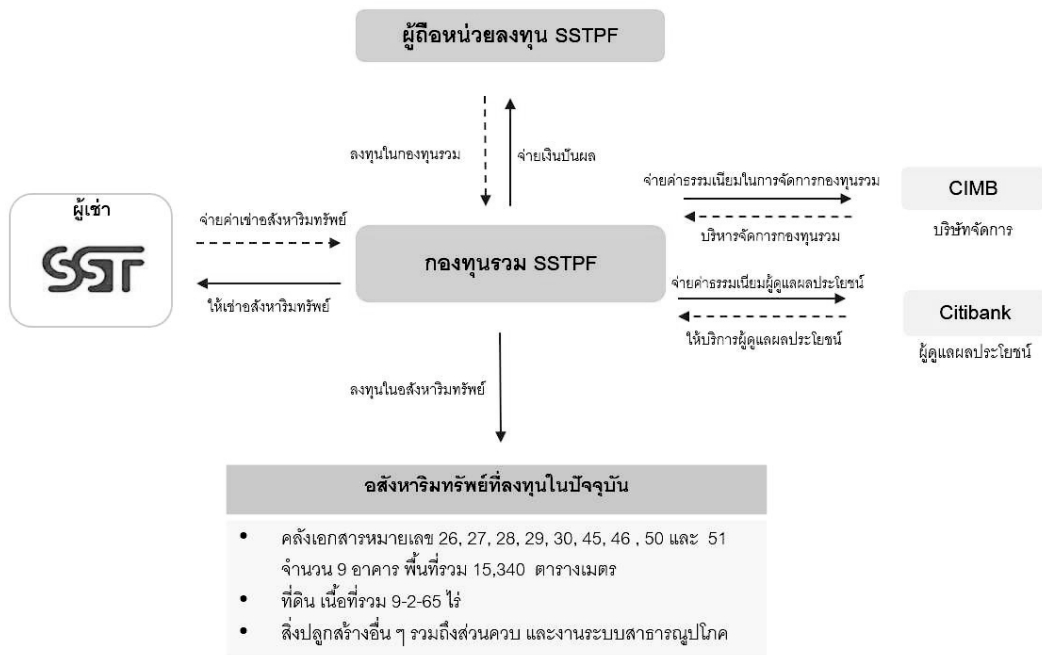
เมื่อมีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เสร็จสิ้น บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชี ในการชำระบัญชีของกองทุนรวม ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ออกใหม่ที่กองทุนรวมได้รับให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ซึ่งบริษัทจัดการจะกำหนดและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบต่อไป

ในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ ก็จะมีการปิดเศษหน่วยทรัสต์ให้เป็นจำนวนเต็มที่ใกล้เคียงที่สุด และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม ผู้ชำระบัญชีจะนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือดังกล่าวไปจำหน่ายให้แก่ SST โดยอ้างอิงราคาต่อหน่วยตามมูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และหารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในครั้งนี้ และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปเป็นค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม และหากมีเหลือ ผู้ชำระบัญชีจะโอนเงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์หรือเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามความเหมาะสมและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นสำคัญ

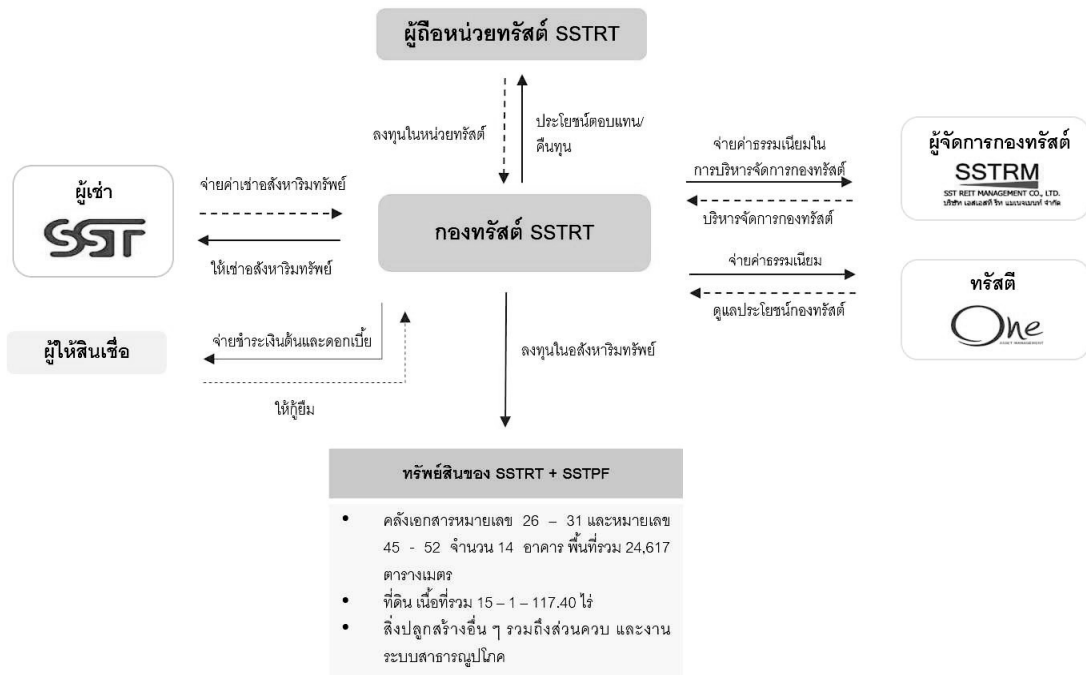
โครงสร้างของกองทุนรวมก่อนแปลงสภาพและโครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพเป็นดังนี้



**โครงสร้างของกองทุนรวม SSTPF ก่อนการแปลงสภาพ**



**โครงสร้างของกองทรัสต์ SSTRT ภายหลังการแปลงสภาพ**



o **ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี และการกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ**

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ SSTPF อนุมัติการแปลงสภาพ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SSTRT มีมติอนุมัติการรองรับการแปลงสภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ SSTPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพ SSTPF ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น สำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 165 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วน โดยภายหลังจากผู้จัดการกองทุนได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพแล้ว บริษัทจัดการกองทุน ผู้จัดการกองทุนและผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการแปลงสภาพ SSTPF เป็นกองทุน โดยมี SSTRT เป็นกองทุนที่รองรับการแปลงสภาพ โดยมีขั้นตอนและกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอนหลังจากได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
1	ผู้จัดการกองทุนจะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารนั้นเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม จะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นระยะเวลา 14 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย โดยผู้จัดการกองทุนคาดว่าจะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม ประมาณเดือนกันยายน 2562 เพื่อให้แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับวันเดียวกับวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม
2	บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์	ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์
3	บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF (ขอ SP)	ล่วงหน้า 3 วันทำการก่อนวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์
4	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF (ขึ้น SP)	ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF และรับหน่วยทรัสต์ของกองทุน SSTRT ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
5	บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์	หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ อย่างน้อย 14 วัน

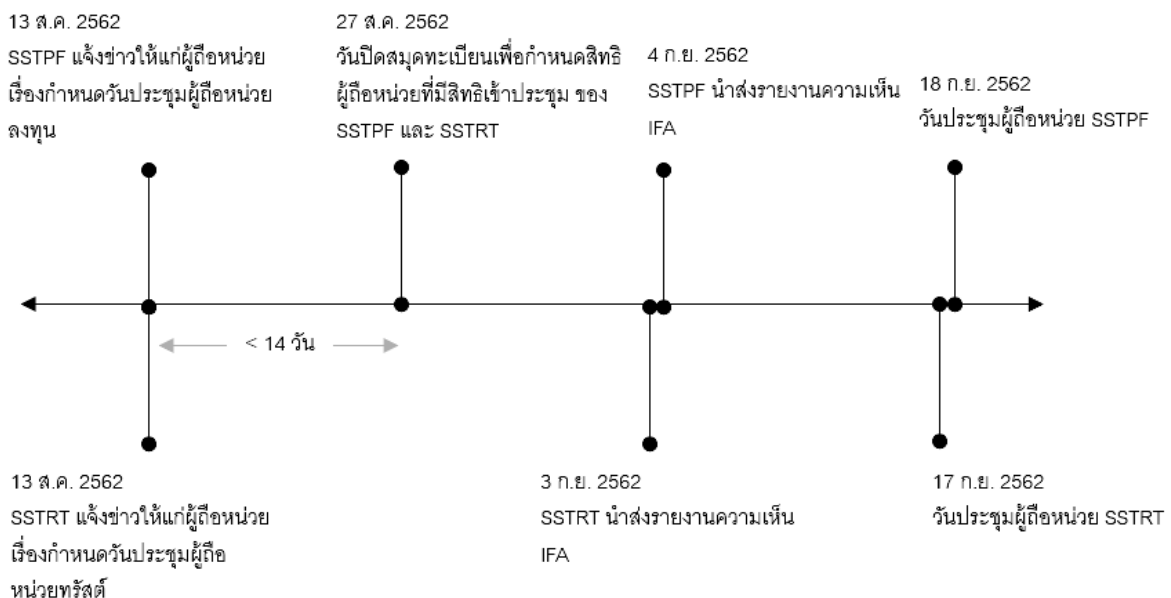
ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
		โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ จะเกิดขึ้นประมาณเดือนธันวาคม 2562
6	บริษัทจัดการจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม SSTPF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม SSTPF ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต.	ก่อนการเลิกกองทุนรวม SSTPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ และภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2562)
7	ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม SSTPF โดยบริษัทจัดการจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม SSTPF ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม	ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2562)
8	บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม SSTPF	ภายในวันทำการถัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ให้แก่กองทรัสต์ SSTRT และภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2562)
9	ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (1) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้รับ (ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบของส่วนแบ่งของกำไร และ/หรือ ส่วนลดทุน และ/หรือ ส่วนคืนทุน) (2) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่	ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2562) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2562) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2562)

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
	ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	
10	ผู้ชำระบัญชี และ/หรือ บริษัทจัดการ จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Delist)	
11	ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
12	ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีที่นอกเหนือจากข้อ 10) ให้แล้วเสร็จ	ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวม SSTPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร
13	ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม SSTPF พร้อมทั้งจัดส่งรายงาน และผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ

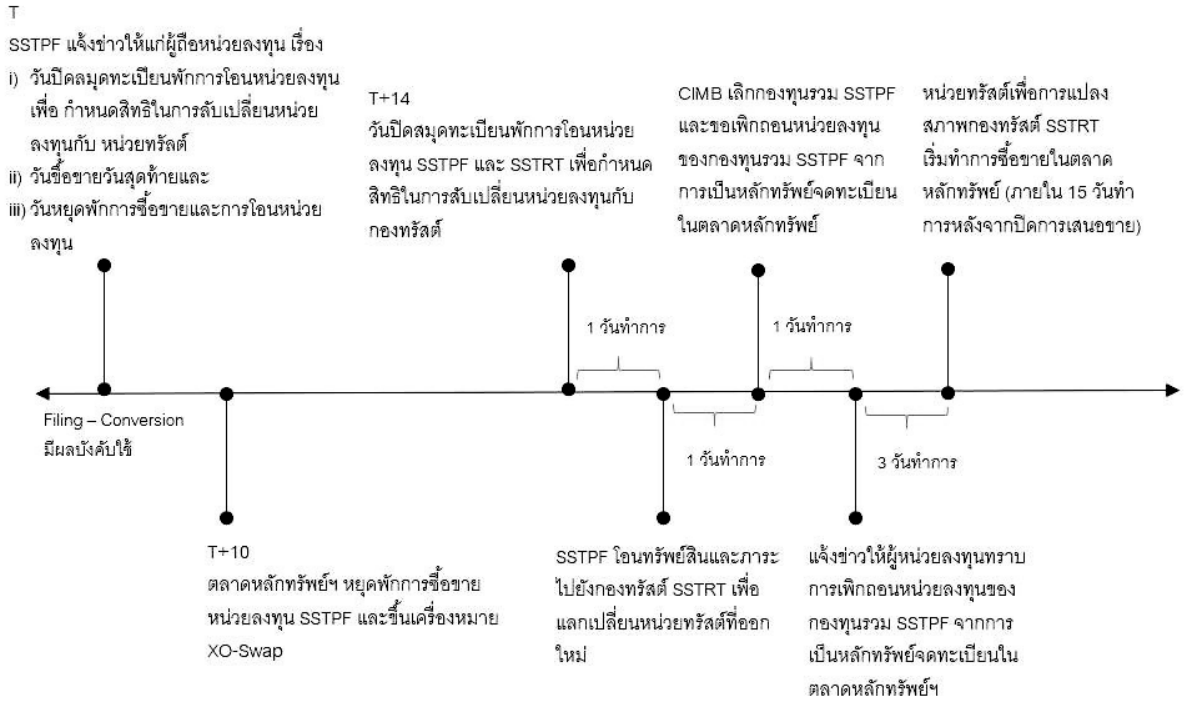
หมายเหตุ : ระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลาประมาณการที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

โดยสามารถกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ดังนี้

ประมาณการแผนการดำเนินการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี



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



**1.1 ประเภทของรายการ**

การแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เป็นกองทุนทรัสต์ SSTRT โดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ SSTRT เพื่อแลกเปลี่ยนกับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทุนทรัสต์ SSTRT ด้วยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ที่ อัตรา 1 หน่วยลงทุนรวม ต่อ 1.1 หน่วยของกองทุนทรัสต์ ถือเป็นการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศ ทจ. 34/2559

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของ SSTPF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยที่เข้าร่วมการประชุม นอกจากนี้ ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว จะต้องมิผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมจะต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SSTPF จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

**1.2 วันที่เกิดรายการ**

กองทุนรวม SSTPF จะดำเนินการแปลงสภาพให้เป็นกองทุนทรัสต์ ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของ SSTPF และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ SSTRT มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF โดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF

1.3 คู่สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ SSTPF

(1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาวะของ SSTPF ให้แก่ SSTRT

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>o กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (“ผู้โอน” หรือ “SSTPF”)</li> <li>o ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“ผู้รับโอน” หรือ “SSTRT”)</li> </ul>
การโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม	<p>SSTPF ตกลงโอน และ SSTRT ตกลงรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมทั้งหมด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสินทรัพย์ต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o เงินสดทั้งหมดของ SSTPF ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ เว้นแต่             <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้ (เฉพาะหนี้ที่ไม่ได้โอนให้แก่ SSTRT)</li> <li>- เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนจดทะเบียนของ SSTPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงิน ซึ่งรวมถึงเงินปันผลที่กองทุนรวมประกาศจ่ายไว้ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ และมีกำหนดจ่ายหลังวันโอนทรัพย์สินและภาวะ หรือมีกำหนดจ่ายก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มารับเงินนั้นหรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่กองทุนรวมสั่งจ่ายเงินปันผล และ</li> <li>- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของ SSTPF</li> </ul> </li> <li>o ที่ดิน อาคาร และอสังหาริมทรัพย์ของ SSTPF</li> <li>o สิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาวะของกองทุนรวมในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา เว้นแต่หนี้ที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะแจ้งรายการสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาวะของกองทุนรวมที่ถึงกำหนดหลังจากวันที่ลงนามสัญญา</li> <li>o หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาวะของกองทุนรวมในสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา เว้นแต่หนี้ที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะแจ้งรายการสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาวะของกองทุนรวมที่ถึงกำหนดหลังจากวันที่ลงนามสัญญา</li> </ul>
การออกหน่วยทรัสต์เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาวะของ SSTPF และการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินที่โอน	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SSTRT ตกลงจะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่ SSTPF เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับการรองรับการโอนทรัพย์สินและภาวะของ SSTPF</li> <li>2. หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ทั้งหมดเท่ากับ 74,250,000 หน่วย โดยมีมูลค่าทรัพย์สินของ SSTPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ดังนี้             <ul style="list-style-type: none"> <li>o ที่ดิน อาคารและอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</li> <li>o ทรัพย์สินอื่นและภาวะหน้าที่ของ SSTPF มูลค่าเท่ากับมูลค่า ณ วันก่อนหน้าวันโอนทรัพย์สินและภาวะของ SSTPF ให้แก่กองทรัสต์</li> </ul> </li> </ol>

<p>การดำเนินการโอนทรัพย์สิน และภาระของ SSTPF ให้แก่ SSTRT</p>	<p>โดยการดำเนินการโอนนั้นจะแบ่งเป็น รายละเอียดสำคัญดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การโอนทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์             <ul style="list-style-type: none"> <li>o ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ กองทุนรวมจะส่งมอบเงินสดทั้งหมดที่มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระให้แก่กองทรัสต์ เว้นแต่ เงินสดที่ยกเว้นตามที่ระบุในการโอนทรัพย์สินและภาระของ SSTPF</li> <li>o คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ</li> <li>o SSTPF ตกลงโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ของ SSTPF ให้แก่ SSTRT ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ</li> <li>o SSTPF จะส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินให้แก่ SSTRT ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ และจะส่งมอบทะเบียนบ้าน เอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ รื้อถอนอาคาร ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาต และเอกสารอื่นใด ๆ เพื่อเป็นหลักฐานแห่งความเป็นเจ้าของในที่ดินและอาคาร ให้แก่ SSTRT ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระ</li> <li>o SSTPF ตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินตามที่ระบุใน ให้แก่ SSTRT ในวันจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์รายการนั้นๆ ให้แก่ SSTRT โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีในวันโอนทรัพย์สินและภาระ</li> </ul> </li> <li>2. การโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของ SSTPF ให้แก่ SSTRT             <ul style="list-style-type: none"> <li>o ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของ SSTPF ในสัญญาต่างๆ ที่ SSTPF เป็นคู่สัญญา ให้แก่ SSTRT พร้อมกันนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้ลูกหนี้แห่งสิทธิ และ/หรือ เจ้าหนี้แห่งสิทธิเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว หรือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้แห่งสิทธิ ทราบการโอนดังกล่าว หรือขอความยินยอมจากเจ้าหนี้แห่งสิทธิเกี่ยวกับการโอนดังกล่าว ก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินและภาระ</li> <li>o ภายในวันโอนทรัพย์สินและภาระ SSTPF จะส่งมอบต้นฉบับสัญญา ต่าง ๆ ที่ SSTPF เป็นคู่สัญญา ให้กับ SSTRT</li> <li>o ในกรณีสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และภาระของ SSTPF ที่จะโอนให้แก่ SSTRT อยู่ภายใต้สัญญาเช่าที่ SSTPF จดทะเบียนให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่ารายใด SSTPF จะดำเนินการใดๆ ให้มีการแก้ไขทางทะเบียนให้ SSTRT เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่มีชื่อทางทะเบียน หรือยกเลิกการเช่าที่จดทะเบียนไว้เดิมและจดทะเบียนการเช่าใหม่ระหว่าง SSTRT และผู้เช่า เพื่อให้ SSTRT เป็นผู้ให้เช่าที่มีชื่อทางทะเบียน ด้วยค่าใช้จ่ายของ SSTRT</li> </ul> </li> </ol>
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>o ในกรณีสิทธิหนี้สินของ SSTPF ที่ถึงกำหนดชำระก่อน หรือ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะ และ SSTPF ยังไม่ได้ชำระ หรือหนี้สินที่ SSTPF มีแผนที่จะชำระก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ เช่น หนี้ของเจ้าหน้าที่ทางการค้า ดอกเบี้ยเงินกู้ รายการที่กันไว้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับภาวะที่กองทุนรวม จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาวะ เป็นต้น หนี้ดังกล่าวจะไม่โอนให้แก่ SSTRT</li> </ul>
--	---

(2) สรุปร่างสาระสำคัญของสัญญาเช่าแก้ไขเพิ่มเติมของสินทรัพย์ที่ SSTPF ลงทุน

เนื่องจากปัจจุบัน SSTPF นั้นได้ทำสัญญาให้เช่าสินทรัพย์กับ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) โดยแบ่งสัญญา 2 ฉบับ คือ

(2.1) สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

(2.2) สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่า 10 ปี เริ่มตั้งแต่ 3 พฤษภาคม 2554 – 2 พฤษภาคม 2564

ทั้งนี้ SSTPF ได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม เพื่อขยายระยะเวลาเช่าดังกล่าว โดยมีผลนับแต่วันที่ที่มีผลการโอนทรัพย์สินและภาวะทั้งหมดของ SSTPF ให้กับ SSTRT ตามร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาวะของ SSTPF ให้แก่ SSTRT ข้างต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

o สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>o กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (“ผู้ให้เช่า” หรือ “SSTPF”)</li> <li>o บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”)</li> </ul>		
ระยะเวลา	ขยายระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินออกไปจากสัญญาปัจจุบันเป็น วันที่ 31 มกราคม 2571		
อัตราค่าเช่า	ระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่าคงที่	
	วันโอนทรัพย์สินและภาวะ – 31 ธันวาคม 2565	47,659,200 บาทต่อปี	
	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568	48,659,200 บาทต่อปี	
	1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571	49,659,200 บาทต่อปี	
การชำระค่าเช่า	ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า นับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาวะ รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไป มีกำหนดชำระย้อนหลังเป็นราย 6 เดือน ภายในวันที่ 10 กรกฎาคม และวันที่ 10 มกราคมของทุกปี โดยกำหนดให้ค่าเช่างวดสุดท้ายมีกำหนดชำระภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571		
เงื่อนไขของสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>o เริ่มมีผลบังคับใช้เมื่อสัญญาโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมมีผลบังคับใช้ และในกรณีที่สัญญาโอนทรัพย์สินและภาวะถูกยกเลิกไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้</li> </ul>		



	<p>สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้สิ้นสุดลงไปพร้อมกัน โดยไม่กระทบกระเทือนถึง ความมีผลของสัญญาเช่าทรัพย์สินปัจจุบัน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค ปัจจุบันนอกจากสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น คู่สัญญาตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคยังคงมีผลสมบูรณ์และนำมาบังคับใช้กับระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่ขยายออกไปตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้โดยอนุโลม ในกรณีที่ข้อความในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคฉบับปัจจุบัน ให้ข้อความในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</li> </ul>
--	---

o สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>o กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย (“ผู้ให้เช่า” หรือ “SSTPF”)</li> <li>o บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”)</li> </ul>
ระยะเวลา	ขยายระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินออกไปจากสัญญาปัจจุบันเป็น วันที่ 31 มกราคม 2571
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป เป็นจำนวน 1,840,800 บาทต่อปี
การชำระค่าเช่า	ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่านับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระ รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่ได้ขยายออกไป มีกำหนดชำระย้อนหลังเป็นราย 6 เดือน ภายในวันที่ 10 กรกฎาคม และวันที่ 10 มกราคมของทุกปี โดยกำหนดให้ค่าเช่างวดสุดท้ายมีกำหนดชำระภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571
เงื่อนไขของสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>o คู่สัญญาตกลงจะนำการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายในวันโอนทรัพย์สินและภาระหรือภายในกำหนดระยะเวลาอื่นใดที่ได้ตกลงกัน</li> <li>o สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ มีผลใช้บังคับ และในกรณีที่สัญญาโอนทรัพย์สินและภาระถูกยกเลิกไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้สิ้นสุดลงไปพร้อมกัน โดยไม่กระทบกระเทือนถึงความมีผลของสัญญาเช่าทรัพย์สินปัจจุบัน</li> <li>o สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง นอกจากสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น คู่สัญญาตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังคงมีผลสมบูรณ์และนำมาใช้บังคับกับระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่ขยายออกไปตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้โดยอนุโลม ในกรณีที่ข้อความในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ข้อความในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</li> </ul>

## 2. ความสมเหตุสมผลของรายการ

ทั้งนี้ข้อมูลสินทรัพย์หลักของ SSTRT ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเก็บเอกสารจำนวน 5 อาคาร และเป็นกองทรัสต์ที่จะรองรับการแปลงสภาพของ SSTRPF นั้น ซึ่งปรากฏในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้ โดยข้อมูลสินทรัพย์หลักของ SSTRPF ปรากฏในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

### 2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการแปลงสภาพ

ตามที่บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ SSTRT มีหนังสือถึงบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-ฟินันเซียล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของ SSTRPF เพื่อแสดงความประสงค์ที่จะให้กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม SSTRPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระดังกล่าวเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTRPF เป็นกองทรัสต์ และมีกองทรัสต์ SSTRT รองรับการแปลงสภาพ

นอกจากนี้ ปัจจุบันกองทุนรวม SSTRPF ไม่สามารถดำเนินการกู้ยืมเงินหรือเพิ่มทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้ง และจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 11/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการกู้ยืมเงินในนามของกองทุนรวมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ทำให้กองทุนรวม SSTRPF มีข้อจำกัดในการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การกู้ยืมในอัตราต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดในการจัดโครงสร้างการบริหารเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ด้วยเหตุนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม SSTRPF เป็นกองทรัสต์จึงเป็นทางเลือกที่จะลดข้อจำกัดดังกล่าวข้างต้น และสอดคล้องกับคำประสงค์ของ SSTRT ที่จะลงทุนในสินทรัพย์ของ SSTRPF

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยของกองทุนรวม SSTRPF เพื่อแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้สามารถสรุปประเด็นความแตกต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
โครงสร้างทางกฎหมาย	กองทุนรวม	กองทรัสต์
สถานะของกอง	นิติบุคคล	กองทรัพย์สิน

	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ขนาดขั้นต่ำของมูลค่าทรัพย์สินหลัก	ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท	ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท (อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท)
จำนวนผู้ถือหุ้น	ตอนจัดตั้ง : ไม่น้อยกว่า 250 ราย หลังจัดตั้ง : ไม่น้อยกว่า 35 ราย	ตอนจัดตั้ง : ไม่น้อยกว่า 250 ราย หลังจัดตั้ง : ไม่น้อยกว่า 35 ราย
การเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	หน่วยลงทุนต้องจดทะเบียน	หน่วยทรัสต์ต้องจดทะเบียน
ผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม (บลจ.)	ผู้จัดการกองทรัสต์โดยได้รับมอบหมายจากทรัสต์ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมหรือบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติตามเกณฑ์สำนักงาน ก.ล.ต.
นายทะเบียน	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ประเภททรัพย์สินหลักที่ลงทุนได้	Positive List1 ตามเกณฑ์สำนักงาน ก.ล.ต.	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่านำไปประกอบธุรกิจที่ผิดกฎหมาย ผิดศีลธรรม หรือมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเกินกว่าขอบเขตที่กฎหมายกำหนด
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ	ทำไม่ได้	ทำได้
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ทำได้/ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ	ทำได้/ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
การกู้ยืม (Leverage limit)	ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ไม่สามารถยื่นขออนุมัติกู้ยืมเพิ่มเติมได้ตั้งแต่ 31 ธันวาคม 2556	ไม่เกินร้อยละ 35 ของทรัพย์สินรวม และไม่เกินร้อยละ 60 กรณีได้รับ Credit rating ระดับ Investment grade
เกณฑ์การเสนอขาย	ไม่สามารถทำได้ตั้งแต่ 31 ธันวาคม 2556	ไม่กำหนด โดยกระจายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายย่อย ตามเกณฑ์การรับใบทรัสต์เข้าจดทะเบียนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด(Tranche) (ถ้ามี)

	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ข้อจำกัดการถือหน่วย ของบุคคลใดหรือกลุ่ม บุคคลเดียวกัน	ห้ามเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วย ลงทุนทั้งหมด	ห้ามเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวน หน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี)
แนวทางการกำกับ ดูแล	คล้ายกองทุนรวม	คล้ายบริษัทจดทะเบียน
การจัดประชุมผู้ถือ หน่วยประจำปี	ไม่กำหนด	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปี บัญชี
เกณฑ์การได้มา จำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สิน / รายการที่ เกี่ยวข้องกัน	ตั้งแต่ 100 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าต้องได้รับมติจาก ผู้ถือหุ้น โดยนับรายการกับบุคคลที่ เกี่ยวข้องตามประกาศที่เกี่ยวข้อง	กำหนดการดำเนินการตามขนาดของการ ทำรายการ โดยจะต้องขอมติจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์กรณีขนาดรายการมีนัยสำคัญ
การดำรงสถานะ (Free float)	ไม่กำหนด	มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อยถือหน่วยรวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวน หน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี)
ภาษี	- กองทุนไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล แต่ ต้องเสีย ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจ เฉพาะ และอากรแสตมป์ - ผู้ถือหุ้นบางกรณีไม่เสียภาษีเงินปันผล เช่น กรณีบริษัทจดทะเบียนที่ลงทุนใน หน่วยลงทุน โดยถือหน่วยลงทุน 3 เดือน ก่อนหน้า และ 3 เดือนหลังจากวันที่ จ่ายเงินปันผล	- กองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล แต่ ต้องเสีย ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจ เฉพาะ และอากรแสตมป์ - ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกประเภทเสียภาษีเงิน ได้บุคคลธรรมดา และนิติบุคคลจากส่วน แบ่งกำไรจากกองทรัสต์

## 2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

### ข้อดีของการทำรายการ

#### 1. เป็นการควบรวมกับกองทรัสต์ที่ลงทุนในสินทรัพย์ลักษณะเดียวกันกับ SSTPF

การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการควบรวม SSTPF เข้ากับ SSTRT ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่มีสินทรัพย์หลักที่มีลักษณะ และ  
สถานที่ตั้งเดียวกันกับ SSTPF ซึ่งจะส่งผลให้ทรัพย์สินทั้งหมดถูกบริหารโดยทีมผู้บริหารรายเดียวกัน โดยจะเป็นการ  
สร้างความแข็งแกร่งในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้มี  
ประสิทธิภาพมากขึ้น

#### 2. สามารถเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายมากขึ้น

เนื่องจากกองทุน SSTPF มีข้อจำกัดในเรื่องการเพิ่มทุนจดทะเบียน ซึ่งทำให้ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ การแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เป็นกองทรัสต์ SSTRT จะทำให้กองทรัสต์ SSTRT สามารถเพิ่มทุนจดทะเบียน เพื่อขยายการลงทุน รวมทั้งยังสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายมากขึ้น ซึ่งจะเป็นการเปิดโอกาสในการขยายธุรกิจ และกระจายความเสี่ยงในการลงทุน พร้อมทั้ง จะช่วยเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ภายหลังการแปลงสภาพจะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 3. เพิ่มเพดานในการกู้ยืม

ปัจจุบันกองทุนรวม SSTPF สามารถกู้ยืมได้เพียงร้อยละ 10 ของสินทรัพย์สุทธิเท่านั้น ในขณะที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมได้ร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม และกู้ยืมได้ถึงร้อยละ 60 ของสินทรัพย์รวม กรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) ในระดับ Investment Grade ขึ้นไป

### 4. ลดผลประโยชน์ทับซ้อน

เนื่องจากกองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT ดำเนินธุรกิจประเภทให้เช่าคลังเก็บเอกสารเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ยังมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน จึงมีโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ซึ่งภายหลังการแปลงสภาพของกองทุนรวม SSTPF จะทำให้ผลประโยชน์ทับซ้อนลดลง

## ข้อดีของการทำรายการ

### 1. ภาระทางภาษีเพิ่มขึ้นของผู้ถือหุ้น

#### o ภาระภาษีที่เกิดขึ้นจากกระบวนการแปลงสภาพ

การแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เป็นกองทรัสต์ SSTRT เกิดขึ้นหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทำให้ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้ที่เกิดขึ้นหลังจากการแปลงสภาพหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ โดยอ้างอิงจากประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 635) พ.ศ. 2560 มาตรา 4 ที่ให้ยกเว้น ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ และภาษีมูลค่าเพิ่ม อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนกองทุนอสังหาริมทรัพย์เป็นใบทรัสต์ จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งทำให้ผู้ถือหุ้นมีภาระภาษีที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพดังกล่าวตามฐานภาษีของแต่ละบุคคล

#### o ภาระภาษีจากเงินปันผล/ ผลประโยชน์ตอบแทน (Dividend)

การแปลงสภาพในครั้งนี้ จะทำให้ผู้ถือหุ้นบางกลุ่มได้แก่ บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจำกัด และนิติบุคคลต่างประเทศ ได้รับผลกระทบจากโครงสร้างภาษีที่เปลี่ยนไป โดยจะมีภาระภาษีเพิ่มมากขึ้น

สถานะ	อัตราภาษีสำหรับผู้ถือ SSTPF	อัตราภาษีสำหรับผู้ถือ SSTRT
<b>บุคคลธรรมดา</b>		
- มีภูมิลำเนาในไทย	- หากผู้รับไม่ให้ผู้จ่ายหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ต้องนามารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้	ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 และผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเลือกจะไม่นำเงินปันผลมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้

สถานะ	อัตราภาษีสำหรับผู้ถือ SSTPF	อัตราภาษีสำหรับผู้ถือ SSTRT
	- หากผู้รับยอมให้ผู้จ่ายหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ 10.00 ผู้รับไม่ต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้	
- มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	- ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย แต่ผู้รับต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้	<u>ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 หรือ ตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน และผู้รับมีสิทธิเลือกจะไม่นำมารวมคำนวณภาษีเงินได้</u>
<b>นิติบุคคล</b>		
นิติบุคคลไทย (บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ)	ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ทั้ง จำนวน (หากถือหน่วยลงทุน 3 เดือนก่อนและหลังวันที่มีเงินได้) โดยผู้จ่ายไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย	<u>ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 แต่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</u>
- นิติบุคคลไทย (บริษัทจำกัด)	ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้จำนวนกึ่งหนึ่ง	<u>ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 แต่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้</u>
นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย	ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีเงินได้	<u>ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน</u>

o ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ (Capital Gain)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นนิติบุคคลต่างประเทศ จะมีภาวะภาษีเพิ่มขึ้นจากกำไรที่เกิดขึ้นจากการขายหน่วยทรัสต์

สถานะ	อัตราภาษีสำหรับผู้ถือ SSTPF	อัตราภาษีสำหรับผู้ถือ SSTRT
<b>บุคคลธรรมดา</b>		
- มีภูมิลำเนาในไทย	ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้หากขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้หากขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้หากขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ	ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้หากขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ
<b>นิติบุคคล</b>		

สถานะ	อัตราภาษีสำหรับผู้ถือ SSTPF	อัตราภาษีสำหรับผู้ถือ SSTRT
นิติบุคคลไทย	ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้	ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้
ต่างประเทศ (ประกอบกิจการในไทย)	ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้	ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้
ต่างประเทศ (มิได้ประกอบกิจการในไทย)	ผู้จ่ายไม่มีหน้าที่หักภาษีนำส่ง	ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน

2. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพ และค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้นภายหลังการแปลงสภาพ

เนื่องจากการแปลงสภาพนั้นจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยที่มาประชุม จึงทำให้มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นขึ้น ได้แก่ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่สำคัญ อาทิ ค่าชำระบัญชีกองทุน ค่าธรรมเนียมภาษีอากร และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยมีการร่วมรับผิดชอบระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ ตามที่ตกลงไว้

นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพเป็น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ SSTRT จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแล รายละเอียดสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

	SSTPF	SSTRT
<b>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</b>	อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (คาดการณ์ที่ร้อยละ 0.52 ต่อปี)	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาทต่อปี (คาดการณ์ที่ร้อยละ 0.4 ต่อปี)
<b>ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์</b>	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (คาดการณ์ที่ร้อยละ 0.1 ต่อปี)	-
<b>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</b>	-	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยไม่ต่ำกว่า 4.00 ล้านบาทต่อปี (คาดการณ์ที่ร้อยละ 0.44 ต่อปี)
<b>ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน</b>	อัตราไม่เกินร้อยละ 0.1 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม (คาดการณ์ที่ร้อยละ 0.1 ต่อปี)	เป็นไปตามอัตราของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### 3. ภาวะการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นหลังการแปลงสภาพ (D/E Ratio)

ปัจจุบันกองทุนรวม SSTPF ไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากกู้ยืม (ข้อมูลตามงบการเงิน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562) ในขณะที่กองทรัสต์ SSTRT มีสัดส่วนการกู้ยืมประมาณ 37.70 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ข้อมูลตามงบการเงิน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562) ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF จะต้องรับภาระหนี้และดอกเบี้ยของกองทรัสต์ SSTRT ที่เพิ่มขึ้นภายหลังการแปลงสภาพ

### ความเสี่ยงจากการแปลงสภาพ

#### 1. ความเสี่ยงจากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผน

เนื่องจากธุรกิจการให้เช่าคลังเก็บเอกสารประสบกับภาวะการแข่งขันด้านราคาที่รุนแรงจากคู่แข่ง และการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ให้บริการให้เช่าคลังเก็บเอกสาร อีกทั้งภาวะตลาดในภาพรวมมีการชะลอตัวจากเทคโนโลยีการเก็บเอกสารในรูปแบบของเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ เช่น ไฟล์เอกสาร อย่างไรก็ตาม บางธุรกิจยังถูกกำหนดโดยให้เก็บรักษาเอกสารในรูปแบบกระดาษอย่างที่เคยปฏิบัติอยู่เดิม เช่น แบบฟอร์มการทำธุรกรรมทางการเงินต่อธนาคาร ด้วยเหตุดังกล่าว อาจส่งผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT ไม่สามารถสร้างรายได้ให้เป็นไปตามแผนที่คาดการณ์ไว้

#### 2. ความเสี่ยงจากเพดานกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น

ปัจจุบันกองทุนรวม SSTPF มีไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากกู้ยืม ในขณะที่กองทรัสต์ SSTRT มีอัตราการกู้ยืมประมาณร้อยละ 38 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SSTRT จะทำให้ผู้ถือหน่วยกองทุนรวมอาจมีภาระการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นหลังการแปลงสภาพ ซึ่งหาก SSTRT มีการกู้ยืมเงินเพื่อขยายการลงทุนที่มากเกินไป ความสามารถในการชำระคืน จะส่งผลให้กองทรัสต์ SSTRT เผชิญกับความเสี่ยงที่ไม่สามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยแก่ผู้ให้กู้ได้

#### 3. ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต

เนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายชิ้นนั้น อาจทำให้กองทรัสต์ SSTRT มีความเสี่ยงในการลงทุนสูง แต่อย่างไรก็ดี SSTRT ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความชำนาญและประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะคลังเอกสารเป็นอย่างดี ซึ่งจะทำหน้าที่ในการบริหารและจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 3. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

#### 3.1 ความเป็นธรรมของราคาของรายการ

ในการแปลงสภาพกองทุนรวมนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการประเมินความเหมาะสมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวม SSTRT (swap ratio) โดยใช้วิธีการคำนวณ 4 วิธี ดังนี้

- 1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (NAV)
- 2) วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Historical Market Price Approach)
- 3) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ



4) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (NAV)

การประเมินมูลค่าหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ตามวิธีนี้จะแสดงมูลค่าโดยอ้างอิงกับมูลค่าตามบัญชีที่ปรากฏอยู่ในงบการเงิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากรายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่จัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF เพื่อพิจารณาแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เป็นกองทุนทรัสต์ SSTRT โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าตามบัญชี

	SSTPF	SSTRT
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	683.68	631.33
จำนวนหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	67.50	82.00
มูลค่าตามบัญชี (บาท/หน่วย)	10.129	7.699

จากตารางข้างต้นมูลค่าหน่วยลงทุนตามบัญชีของ SSTPF เท่ากับ 10.13 บาทต่อหน่วย และมูลค่าหน่วยทรัสต์ตามบัญชีของ SSTRT เท่ากับ 7.70 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของ SSTPF ต่อ 1.315 หน่วยทรัสต์ของ SSTRT

2) วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Historical Market Price Approach)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้เป็นวิธีการประเมินมูลค่าโดยคำนึงถึงราคาปิดและปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณราคาปิดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price: "VWAP") ย้อนหลัง 15 – 360 วันทำการ จนถึงวันที่ 9 สิงหาคม 2562 ซึ่งเป็นวันซื้อขายหลักทรัพย์วันสุดท้ายก่อนการเผยแพร่เอกสารแจ้งวันประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ มูลค่าตามราคาตลาดสามารถสะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานของหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยนักลงทุน จากการพิจารณาข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้อง คาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต สภาพการณ์ของตลาดและสภาพเศรษฐกิจโดยรวม โดยรายละเอียดการคำนวณ VWAP ย้อนหลังของ SSTPF และ SSTRT เป็นดังนี้

การประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าตามราคาตลาด

ระยะเวลาย้อนหลัง (วันทำการ)	ราคาปิดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (บาทต่อหน่วย)	
	SSTPF	SSTRT
15 วันทำการ	6.513	6.441
30 วันทำการ	6.452	6.299
60 วันทำการ	6.437	6.197
90 วันทำการ	6.443	6.151

ระยะเวลาย้อนหลัง (วันทำการ)	ราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (บาทต่อหน่วย)	
	SSTPF	SSTRT
180 วันทำการ	6.427	6.135
270 วันทำการ	6.484	6.168
360 วันทำการ	6.484	6.168
ช่วงราคาตามราคาตลาด	6.427 – 6.513	6.135 – 6.441

จากตารางข้างต้นมูลค่าหน่วยลงทุนตามราคาตลาดของ SSTPF เท่ากับ 6.427 – 6.513 บาทต่อหน่วย และหน่วยทรัสต์ตามราคาตลาดของ SSTRT เท่ากับ 6.135 – 6.441 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของ SSTPF ต่อ 0.997 – 1.061 หน่วยทรัสต์ของ SSTRT

### 3) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำกรประเมินมูลค่าโดยการปรับปรุงมูลค่าหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ตามมูลค่าตามบัญชีที่ปรากฏตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ของกองทุน SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่จัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF เพื่อพิจารณาแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF เป็นกองทรัสต์ SSTRT และปรับปรุงด้วยราคาประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งทำการประเมินสินทรัพย์หลักของ SSTPF ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา และอาคารคลังเอกสาร จำนวน 9 อาคาร (รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ SSTPF โดยผู้ประเมินราคาอิสระปรากฏในเอกสารแนบ 4 สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ศรีไทย ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ของรายงานฉบับนี้) และ สินทรัพย์หลักของ SSTRT ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวม 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา และอาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 5 อาคาร (รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ SSTRT โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ปรากฏในเอกสารแนบ 5 สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ศรีไทย ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ของรายงานฉบับนี้)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 3 ราย ซึ่งได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด (“GRAND”) และบริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด (“GA”) และบริษัท ไนท์แฟรง ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“KF”) โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 3 ราย มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระเห็นว่า วิธีคิดจากรายได้เป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมิน คือ ที่ดินพร้อมอาคารคลังเอกสารสำหรับให้เช่า ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้จากค่าเช่าในอนาคต จากนั้นที่ปรึกษาจึงนำมาปรับปรุงด้วยประมาณการณ์เงินปันผลจ่ายของ SSTRT และ SSTPF

โดยมีรายละเอียดสมมติฐานหลักในการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 3 ราย มีดังนี้

1) สมมติฐานในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ SSTPF

สรุปสมมติฐานในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ SSTPF โดย Global Asset Valuer

สมมติฐาน	GA กรณีที่ 1 กรณีแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	GA กรณีที่ 2 กรณีกองทุนรวมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า						
ค่าบริการรับฝากเอกสาร	<p>o 18 ก.ค. 2562 – 2 พ.ค 2564 (สัญญาเช่าปัจจุบัน)</p> <p>รายได้ค่าเช่าอ้างอิงจากสัญญาการเช่าปัจจุบันระหว่าง SSTPF และ SST ดังนี้</p> <p>สัญญาปีที่ 6 – 10 ระหว่างวันที่ 3 พ.ค. 2559 – 2 พ.ค. 2564 รายได้ค่าเช่าต่อปีของ SSTPF ที่จะได้รับจากผู้เช่าจะถูกกำหนดโดยสูตรดังต่อไปนี้</p> <p style="text-align: center;"><b>ค่าเช่าคงที่</b></p> <p style="text-align: center;">[ 47 ล้านบาทต่อปี ]</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;"><b>ค่าเช่าแปรผัน</b></p> <p style="text-align: center;">[ (กำไรขั้นต้นของผู้เช่า* - ค่าเช่าคงที่) x 50% ]</p> <p>*กำไรขั้นต้นของผู้เช่า = รายได้จากกิจการให้เช่าคลังเก็บเอกสาร - ค่าใช้จ่ายของผู้เช่า</p> <p>ถ้ากำไรขั้นต้นน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ กองทุนรวมจะไม่ได้รับค่าเช่าแปรผัน</p> <p>หมายเหตุ : วันที่ 18 ก.ค. 2562 เป็นวันที่ผู้ประเมินเข้าทำการประเมินสินทรัพย์</p> <p>o พ.ค 2564 – 31 ม.ค. 2571</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">รายละเอียดค่าเช่าตามจดหมาย PFRD 053/2562 สัญญาลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ช่วงระยะเวลาการเช่า</td> <td style="text-align: center;">อัตราค่าเช่ารายปี</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ – 31 ธันวาคม 2565</td> <td style="text-align: center;">49,500,000 บาท/ปี</td> </tr> </table>	รายละเอียดค่าเช่าตามจดหมาย PFRD 053/2562 สัญญาลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้		ช่วงระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายปี	วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ – 31 ธันวาคม 2565	49,500,000 บาท/ปี	<p>o 18 ก.ค. 2562 – 2 พ.ค 2564 (สัญญาเช่าปัจจุบัน)</p> <p>รายได้ค่าเช่าอ้างอิงจากสัญญาการเช่าปัจจุบันระหว่าง SSTPF และ SST ดังนี้</p> <p>สัญญาปีที่ 6 – 10 ระหว่างวันที่ 3 พ.ค. 2559 – 2 พ.ค. 2564 รายได้ค่าเช่าต่อปีของ SSTPF ที่จะได้รับจากผู้เช่าจะถูกกำหนดโดยสูตรดังต่อไปนี้</p> <p style="text-align: center;"><b>ค่าเช่าคงที่</b></p> <p style="text-align: center;">[ 47 ล้านบาทต่อปี ]</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;"><b>ค่าเช่าแปรผัน</b></p> <p style="text-align: center;">[ (กำไรขั้นต้นของผู้เช่า* - ค่าเช่าคงที่) x 50% ]</p> <p>*กำไรขั้นต้นของผู้เช่า = รายได้จากกิจการให้เช่าคลังเก็บเอกสาร - ค่าใช้จ่ายของผู้เช่า</p> <p>ถ้ากำไรขั้นต้นน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ กองทุนรวมจะไม่ได้รับค่าเช่าแปรผัน</p> <p>หมายเหตุ : วันที่ 18 ก.ค. 2562 เป็นวันที่ผู้ประเมินเข้าทำการประเมินสินทรัพย์</p> <p>o พ.ค 2564 – 31 ธ.ค. 2571</p> <p>กำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยกำหนดค่าเช่าดังนี้</p> <p>รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เก็บของ</p> <p>รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เก็บของ คิดอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ค่าวางเอกสาร 6.00 บาท / กล่อง / เดือน ซึ่งอ้างอิงจากสอบถามผู้จัดการโถงของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้นำซื้อ และจากการ</p>
รายละเอียดค่าเช่าตามจดหมาย PFRD 053/2562 สัญญาลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้								
ช่วงระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายปี							
วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ – 31 ธันวาคม 2565	49,500,000 บาท/ปี							

สมมติฐาน	GA กรณีที่ 1 กรณีแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	GA กรณีที่ 2 กรณีกองทุนรวมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า				
	<table border="1" data-bbox="411 293 879 499"> <tr> <td data-bbox="411 293 635 387">1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568</td> <td data-bbox="635 293 879 387">50,500,000 บาท/ปี</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 387 635 499">1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571</td> <td data-bbox="635 387 879 499">51,500,000 บาท/ปี</td> </tr> </table> <p data-bbox="411 551 879 629">o ช่วงหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าถึง 31 ธ.ค. 2571</p> <p data-bbox="411 645 879 723">กำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยกำหนดค่าเช่าดังนี้</p> <p data-bbox="411 745 879 786"><u>รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เก็บของ</u></p> <p data-bbox="411 801 879 1608">รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เก็บของ คิดอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ค่าวางเอกสาร 6.00 บาท / กล่อง / เดือน ซึ่งอ้างอิงจากสอบถามผู้จัดการโกดังของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้นำชี้ และจากการตรวจสอบค่าเช่าตลาดปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าประมาณ 7.00-8.00 บาท/กล่องเดือน ประกอบกับค่าเช่าเฉลี่ยปี พ.ศ.2550-2552 เฉลี่ยอยู่ที่ 5.98 บาททกล่อง/เดือน ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้บริษัทพิจารณา กำหนดค่าเช่าตลาดที่ 6.00 บาท / กล่อง / เดือน เนื่องจากกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ เป็นลูกค้ารายใหญ่และเป็นลูกค้ากลุ่มเดิมที่มีการเช่ามาอย่างต่อเนื่องในปริมาณที่มาก <u>อัตราการใช้บริการ</u></p> <p data-bbox="411 1624 879 2018">ปรับอัตราการใช้บริการได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี ไปจนถึงสิ้นสุดประมาณการ โดยพิจารณาจากอัตราการใช้บริการตัวทางเศรษฐกิจ รวมถึงข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเก็บสินค้าประเภทกล่องซึ่งส่วนใหญ่จะมีการปรับราคาทุก 3 ปี โดยอัตราการใช้บริการได้ทางผู้ประเมินฯ พิจารณาเริ่มปรับในปีที่ 3</p> <p data-bbox="411 2033 879 2074"><u>อัตราการใช้บริการ</u></p>	1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568	50,500,000 บาท/ปี	1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571	51,500,000 บาท/ปี	<p data-bbox="895 293 1396 846">ตรวจสอบค่าเช่าตลาดปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าประมาณ 7.00-8.00 บาท/กล่องเดือน ประกอบกับค่าเช่าเฉลี่ยปี พ.ศ.2550-2552 เฉลี่ยอยู่ที่ 5.98 บาททกล่อง/เดือน ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้บริษัทพิจารณา กำหนดค่าเช่าตลาดที่ 6.00 บาท / กล่อง / เดือน เนื่องจากกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ เป็นลูกค้ารายใหญ่และเป็นลูกค้ากลุ่มเดิมที่มีการเช่ามาอย่างต่อเนื่องในปริมาณที่มาก <u>อัตราการใช้บริการ</u></p> <p data-bbox="895 862 1396 1256">ปรับอัตราการใช้บริการได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี ไปจนถึงสิ้นสุดประมาณการ โดยพิจารณาจากอัตราการใช้บริการตัวทางเศรษฐกิจ รวมถึงข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเก็บสินค้าประเภทกล่องซึ่งส่วนใหญ่จะมีการปรับราคาทุก 3 ปี โดยอัตราการใช้บริการได้ทางผู้ประเมินฯ พิจารณาเริ่มปรับในปีที่ 3</p> <p data-bbox="895 1272 1396 1312"><u>อัตราการใช้บริการ</u></p> <p data-bbox="895 1328 1396 1664">พิจารณาจากเอกสารผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เช่า ปี 2556 – 2561 โดยในหัวข้อรายได้จากธุรกิจคลังสินค้า รวมถึงพิจารณาอัตราการใช้บริการของข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเก็บเอกสารประเภทกล่องมา่วมในการกำหนดอัตราการใช้บริการ</p> <p data-bbox="895 1680 1396 1720">ปีที่ 1-3 อัตราเช่าประมาณร้อยละ 80.00</p> <p data-bbox="895 1736 1396 1776">ปีที่ 4-6 อัตราเช่าประมาณร้อยละ 85.00</p> <p data-bbox="895 1792 1396 1870">ปีที่ 7 จนถึงสิ้นสุดปีที่ประมาณการ อัตราเช่าประมาณร้อยละ 90.00</p>
1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568	50,500,000 บาท/ปี					
1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571	51,500,000 บาท/ปี					

สมมติฐาน	GA กรณีที่ 1 กรณีแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	GA กรณีที่ 2 กรณีกองทุนรวมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
	<p>พิจารณาจากเอกสารผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เช่า ปี 2556 – 2561 โดยในหัวข้อรายได้จากธุรกิจคลังสินค้า รวมถึงพิจารณาอัตราการให้บริการของข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเก็บเอกสารประเภทกล่องมา่วมในการกำหนดอัตราการให้บริการ</p> <p>ปีที่ 1-3 อัตราเช่าประมาณร้อยละ 80.00 ปีที่ 4-6 อัตราเช่าประมาณร้อยละ 85.00 ปีที่ 7 จนสิ้นสุดปีที่ประมาณการ อัตราการเช่าประมาณร้อยละ 90.00</p>	
<p>ค่าใช้จ่ายดำเนินการ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o เงินเดือนพนักงาน ร้อยละ 27.00 ของรายได้รวม และปรับขึ้นร้อยละ 5.00 ทุกปี</li> <li>o ค่าใช้จ่ายด้านดำเนินการ ร้อยละ 6.00 ของรายได้รวม</li> <li>o ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารและสถานที่ ร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม</li> <li>o ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์ ร้อยละ 6.00 ของรายได้รวม</li> </ul> <p>โดยค่าใช้จ่ายนั้นอ้างอิงจากเอกสารผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เช่า โดย บมจ. ทรัพย์ศรีไทย บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โธมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด (ผู้ตรวจสอบบัญชี) และบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (ผู้ตรวจสอบบัญชี) และพิจารณาตามเกณฑ์การประกอบธุรกิจคลังสินค้าทั่วไป</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o เงินสำรองปรับปรุงในอนาคต ร้อยละ 3.50 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นประมาณการกันสำรองค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมดูแลอาคารคลังสินค้าครั้งใหญ่เพื่อให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้บริการอยู่เสมอ</li> <li>o ค่าเบี้ยประกันภัย 435,349 บาท/ปี คงที่จนถึงสิ้นสุดปีที่ประมาณการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o เงินเดือนพนักงาน ร้อยละ 27.00 ของรายได้รวม และปรับขึ้นร้อยละ 5.00 ทุกปี</li> <li>o ค่าใช้จ่ายด้านดำเนินการ ร้อยละ 6.00 ของรายได้รวม</li> <li>o ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารและสถานที่ ร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม</li> <li>o ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์ ร้อยละ 6.00 ของรายได้รวม</li> </ul> <p>โดยค่าใช้จ่ายนั้นอ้างอิงจากเอกสารผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เช่า โดย บมจ. ทรัพย์ศรีไทย บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โธมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด (ผู้ตรวจสอบบัญชี) และบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (ผู้ตรวจสอบบัญชี) และพิจารณาตามเกณฑ์การประกอบธุรกิจคลังสินค้าทั่วไป</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o เงินสำรองปรับปรุงในอนาคต ร้อยละ 3.50 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นประมาณการกันสำรองค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมดูแลอาคารคลังสินค้าครั้งใหญ่เพื่อให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้บริการอยู่เสมอ</li> <li>o ค่าเบี้ยประกันภัย 435,349 บาท/ปี คงที่จนถึงสิ้นสุดปีที่ประมาณการ</li> </ul>

สมมติฐาน	GA กรณีที่ 1 กรณีแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	GA กรณีที่ 2 กรณีกองทุนรวมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
	o ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ประมาณคงที่ 463,555 บาท/ปี คงที่จนสิ้นสุดปีที่ประมาณการ	o ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ประมาณคงที่ 463,555 บาท/ปี คงที่จนสิ้นสุดปีที่ประมาณการ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.00 โดยคำนวณจาก Risk Free Rate จากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี + Risk Premium เท่ากับร้อยละ 6.00 – 9.00	ร้อยละ 10.00 โดยคำนวณจาก Risk Free Rate จากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี + Risk Premium เท่ากับร้อยละ 6.00 – 9.00
อัตราผลตอบแทน	พิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทนโดยพิจารณาจาก อัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรมจะอยู่ที่เกณฑ์เฉลี่ย ประมาณร้อยละ 6.00 - 9.00 ดังนั้นทางบริษัท จึงมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ที่ร้อยละ 8.00	พิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทนโดยพิจารณาจาก อัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรมจะอยู่ที่เกณฑ์เฉลี่ย ประมาณร้อยละ 6.00 - 9.00 ดังนั้นทางบริษัท จึงมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ที่ร้อยละ 8.00

สรุปสมมติฐานในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ SSTPF โดย Knight Frank

สมมติฐาน	KF										
ค่าบริการรับฝากเอกสาร	<p>o 15 ส.ค. 2562 – 14 ธ.ค. 2562 (สัญญาเช่าปัจจุบัน)</p> <p>รายได้ค่าเช่าอ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบันระหว่าง SSTPF และ SST ดังนี้</p> <p>ระหว่างวันที่ 3 พ.ค. 2562 – 2 พ.ค. 2563 รายได้ค่าเช่าต่อปีของ SSTPF ที่จะได้รับจากผู้เช่าจะถูกกำหนดโดยสูตรดังต่อไปนี้</p> $\left[ \begin{array}{c} \text{ค่าเช่าคงที่} \\ 47 \text{ ล้านบาทต่อปี} \end{array} \right] + \left[ \begin{array}{c} \text{ค่าเช่าแปรผัน} \\ (\text{กำไรขั้นต้นของผู้เช่า} * - \text{ค่าเช่าคงที่}) \times 50\% \end{array} \right]$ <p>*กำไรขั้นต้นของผู้เช่า = รายได้จากกิจการให้เช่าคลังเก็บเอกสาร – ค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ถ้ากำไรขั้นต้นน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ กองทุนรวมจะไม่ได้รับค่าเช่าแปรผัน</p> <p>หมายเหตุ : วันที่ 15 ส.ค. 2562 เป็นวันที่ผู้ประเมินเข้าทำการประเมินสินทรัพย์</p> <p>o 15 ธ.ค. 2562 – 31 ม.ค. 2571 (ตามเงื่อนไขหลังมีการโอนกรรมสิทธิ์)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">รายละเอียดค่าเช่า</th> </tr> <tr> <th>ช่วงระยะเวลาการเช่า</th> <th>อัตราค่าเช่ารายปี</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15 ธันวาคม 2562 – 31 ธันวาคม 2565</td> <td>49,500,000 บาท/ปี</td> </tr> <tr> <td>1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2568</td> <td>50,500,000 บาท/ปี</td> </tr> <tr> <td>1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571</td> <td>51,500,000 บาท/ปี</td> </tr> </tbody> </table>	รายละเอียดค่าเช่า		ช่วงระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายปี	15 ธันวาคม 2562 – 31 ธันวาคม 2565	49,500,000 บาท/ปี	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2568	50,500,000 บาท/ปี	1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571	51,500,000 บาท/ปี
รายละเอียดค่าเช่า											
ช่วงระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายปี										
15 ธันวาคม 2562 – 31 ธันวาคม 2565	49,500,000 บาท/ปี										
1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2568	50,500,000 บาท/ปี										
1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571	51,500,000 บาท/ปี										

สมมติฐาน	KF
	<p>o ช่วงหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าถึง 31 ธ.ค. 2572</p> <p>กำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยกำหนดค่าเช่าดังนี้</p> <p><u>รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เก็บของ</u></p> <p>รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เก็บของ คิดอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ค่าวางเอกสาร 6.00 บาท / กล่อง / เดือน อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสารของ SST ที่ประมาณ 5.45-6.05 / กล่อง / เดือน</p> <p><u>อัตราการเติบโตของค่าเช่า</u></p> <p>ปรับอัตราการเติบโตของค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปีไปจนสิ้นสุดประมาณการ อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยตลอดระยะเวลา</p> <p><u>อัตราการใช้บริการ</u></p> <p>ปีที่ 10 อัตราเช่าประมาณร้อยละ 80.00</p> <p>ปีที่ 11 อัตราเช่าประมาณร้อยละ 85.00</p> <p>ปีที่ 12 อัตราเช่าประมาณร้อยละ 90.00</p> <p>โดยอ้างอิงจาก ในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา อัตราการใช้บริการของ SST อยู่ที่ประมาณร้อยละ 85.00 – 95.00 รวมถึง ณ วันที่สำรวจ KF พบว่าอัตราการใช้บริการมีอัตราสูงกว่าร้อยละ 90.00 แต่เนื่องจากปัจจุบัน SST ได้เช่าทรัพย์สินจาก SSTPF เพื่อบริหารจัดการเอง และหากสิ้นสุดสัญญาเช่าแล้ว SSTPFจะเป็นผู้บริหารจัดการ ทรัพย์สินเอง อย่างไรก็ตาม KF เห็นว่าหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าอาจจะมีลูกค้าบางรายยกเลิกการฝากกล่อง ซึ่งทำให้อัตราการใช้บริการลดลง แล้วเริ่มมีลูกค้ากลับมาใหม่ ดังนั้น KF จึงมีความเห็นว่าอัตราการใช้บริการหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเริ่มต้นที่ร้อยละ 80.00 และปรับเพิ่มขึ้นในปีถัดไปที่ร้อยละ 85.00 และ 90.00 ตามลำดับ</p>
รายได้อื่นๆ	<p>o คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.00 ของรายได้รับฝากเอกสาร ทั้งนี้รายได้ตามการประมาณการข้างต้นจะเริ่มคำนวณหลังจากหมดสัญญาเช่าแล้ว</p>
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	<p>o เงินเดือนพนักงาน จำนวน 19,500,000 บาท/ปี และปรับขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกปี อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจาก SST และข้อมูลในอดีต</p> <p>o ค่าใช้จ่ายด้านดำเนินการ ร้อยละ 15.00 ของรายได้รวม</p> <p>o ค่าใช้จ่ายในการขาย ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม</p> <p>o เงินสำรองปรับปรุงในอนาคต ร้อยละ 3.50 ของรายได้ทั้งหมด ซึ่งเป็นการพิจารณามากกว่าการกันสำรองทั่วไปที่ร้อยละ 2.00 – 2.50 เนื่องจากมีอุปกรณ์จัดเก็บเอกสารและชั้นเหล็กที่อาจต้องเผื่อสำรองไว้ในกรณีชำรุดหรือล้าสมัย</p> <p>o ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย ร้อยละ 0.12 ของต้นทุนทดแทนใหม่ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่รวมฐานรากของอาคาร หรือประมาณร้อยละ 90.00 ของต้นทุนทดแทนใหม่รวมกับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของอุปกรณ์การจัดเก็บเอกสาร หรือ 452,231 บาท/ปี</p> <p>o ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ร้อยละ 0.075 ของรายได้รวม</p>

สมมติฐาน	KF
	<p>o ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ร้อยละ 0.40 สำหรับปี 2563 - 2564 และร้อยละ 1.20 สำหรับปี 2565 เป็นต้นไป ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ณ ปีปัจจุบัน และหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุของแต่ละอาคารนั้นๆ โดย KF ตั้งสมมติฐานอัตราค่าหน้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 4 ปี</p>
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.75 โดยคำนวณจาก Risk Free Rate จากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลอายุ 12 ปี + Risk Premium เท่ากับร้อยละ 5.00 – 9.00
อัตราผลตอบแทน	พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในสินทรัพย์ของตลาดทั่วไป ดังนั้น KF จึงมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ที่ร้อยละ 8.00
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ร้อยละ 3.50 ของมูลค่าสุดท้าย ซึ่งประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาร้อยละ 1.50 และค่าใช้จ่ายในการขายร้อยละ 2.00

2) สมมติฐานในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ SSTRT

สรุปสมมติฐานในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ SSTRT โดย Grand Asset Advisory

สมมติฐาน	GRAND																						
ค่าบริการรับฝากเอกสาร	<p>o 8 พ.ค.* 2562 – 31 ม.ค. 2571 (ช่วงสัญญาเช่า)</p> <p>รายได้ค่าบริการนั้นอ้างอิงตามสัญญา โดยคำนวณค่าเช่าตามจำนวนวันที่ให้บริการ อ้างอิงจากรายได้ตามสัญญา ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ช่วงเวลา</th> <th>ค่าเช่าต่อปี (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7 ส.ค. 2561 ถึง 6 ส.ค. 2562</td> <td>65,000,000</td> </tr> <tr> <td>7 ส.ค. 2562 ถึง 6 ส.ค. 2563</td> <td>65,000,000</td> </tr> <tr> <td>7 ส.ค. 2563 ถึง 6 ส.ค. 2564</td> <td>67,000,000</td> </tr> <tr> <td>7 ส.ค. 2564 ถึง 6 ส.ค. 2565</td> <td>67,000,000</td> </tr> <tr> <td>7 ส.ค. 2565 ถึง 6 ส.ค. 2566</td> <td>67,000,000</td> </tr> <tr> <td>7 ส.ค. 2566 ถึง 6 ส.ค. 2567</td> <td>69,000,000</td> </tr> <tr> <td>7 ส.ค. 2567 ถึง 6 ส.ค. 2568</td> <td>69,000,000</td> </tr> <tr> <td>7 ส.ค. 2568 ถึง 6 ส.ค. 2569</td> <td>69,000,000</td> </tr> <tr> <td>7 ส.ค. 2569 ถึง 6 ส.ค. 2570</td> <td>71,000,000</td> </tr> <tr> <td>7 ส.ค. 2570 ถึง 31 ม.ค. 2571</td> <td>34,624,657</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ: * เป็นวันที่ผู้ประเมินเข้าทำการประเมินสินทรัพย์</p> <p>o ช่วงหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า กำหนดค่าเช่าตามสภาพตลาด โดยกำหนดค่าเช่าดังนี้ ค่ารับฝากเอกสาร</p> <p>พิจารณาจากอัตราค่าบริการสำหรับกิจการประเภทเดียวกันในอุตสาหกรรม ประกอบกับการพิจารณาค่าเฉลี่ยค่ารับฝากเอกสารของ SST ในอดีต ค่ารับฝากเอกสาร ณ ปี 2562 และอัตราเติบโตในช่วงระยะเวลาประมาณการ มีดังต่อไปนี้</p>	ช่วงเวลา	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	7 ส.ค. 2561 ถึง 6 ส.ค. 2562	65,000,000	7 ส.ค. 2562 ถึง 6 ส.ค. 2563	65,000,000	7 ส.ค. 2563 ถึง 6 ส.ค. 2564	67,000,000	7 ส.ค. 2564 ถึง 6 ส.ค. 2565	67,000,000	7 ส.ค. 2565 ถึง 6 ส.ค. 2566	67,000,000	7 ส.ค. 2566 ถึง 6 ส.ค. 2567	69,000,000	7 ส.ค. 2567 ถึง 6 ส.ค. 2568	69,000,000	7 ส.ค. 2568 ถึง 6 ส.ค. 2569	69,000,000	7 ส.ค. 2569 ถึง 6 ส.ค. 2570	71,000,000	7 ส.ค. 2570 ถึง 31 ม.ค. 2571	34,624,657
ช่วงเวลา	ค่าเช่าต่อปี (บาท)																						
7 ส.ค. 2561 ถึง 6 ส.ค. 2562	65,000,000																						
7 ส.ค. 2562 ถึง 6 ส.ค. 2563	65,000,000																						
7 ส.ค. 2563 ถึง 6 ส.ค. 2564	67,000,000																						
7 ส.ค. 2564 ถึง 6 ส.ค. 2565	67,000,000																						
7 ส.ค. 2565 ถึง 6 ส.ค. 2566	67,000,000																						
7 ส.ค. 2566 ถึง 6 ส.ค. 2567	69,000,000																						
7 ส.ค. 2567 ถึง 6 ส.ค. 2568	69,000,000																						
7 ส.ค. 2568 ถึง 6 ส.ค. 2569	69,000,000																						
7 ส.ค. 2569 ถึง 6 ส.ค. 2570	71,000,000																						
7 ส.ค. 2570 ถึง 31 ม.ค. 2571	34,624,657																						



สมมติฐาน	GRAND																																												
	อาคารคลังเก็บเอกสาร หมายเลข	ประมาณการ																																											
		ค่ารับฝาก	อัตราการปรับขึ้น																																										
	31, 47, และ 49	6.10 ต่อกล่อง	1.00% ต่อปี																																										
	52	0.22 ต่อแฟ้ม	1.00% ต่อปี																																										
อัตราการรับฝากเอกสาร	<p>พิจารณาจากอัตราการรับฝากเอกสารในกิจการประเภทเดียวกัน โดยมีอัตรารับฝากเอกสารเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 60.00 – 90.00 ประกอบกับการพิจารณาอัตราการรับฝากเอกสารของ SST ในอดีต ได้ดังต่อไปนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">อาคารคลังเก็บเอกสาร</th> <th colspan="5">อัตราการฝากเอกสาร</th> </tr> <tr> <th>2562</th> <th>2563</th> <th>2564</th> <th>2565</th> <th>2566</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31, 47, 48 และ 49</td> <td>90%</td> <td>90%</td> <td>95%</td> <td>95%</td> <td>95%</td> </tr> <tr> <td>52</td> <td>65%</td> <td>68%</td> <td>70%</td> <td>72%</td> <td>75%</td> </tr> <tr> <th rowspan="2">อาคารคลังเก็บเอกสาร</th> <th colspan="4">ปีที่สิ้นสุดการประมาณการ</th> </tr> <tr> <th>2571 (1-31 ม.ค.)</th> <th>2571 (1-31 ม.ค.)</th> <th>2572</th> <th>ปีที่สิ้นสุดการประมาณการ</th> </tr> <tr> <td>31, 47, 48 และ 49</td> <td>95%</td> <td>80%</td> <td>90%</td> <td>95%</td> </tr> <tr> <td>52</td> <td>75%</td> <td>75%</td> <td>75%</td> <td>75%</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้อัตราการรับฝากเอกสาร นั้นจะนำมาประกอบการประเมินในช่วงหมดสัญญาเข้ากับ SST ในวันที่ 31 ม.ค. 2571 โดยประมาณการอัตราการฝากลดลงเหลือร้อยละ 80 และปรับเพิ่มขึ้นจนถึงระดับร้อยละ 95 สะท้อนการเปลี่ยนผู้เช่าหลัก</p>			อาคารคลังเก็บเอกสาร	อัตราการฝากเอกสาร					2562	2563	2564	2565	2566	31, 47, 48 และ 49	90%	90%	95%	95%	95%	52	65%	68%	70%	72%	75%	อาคารคลังเก็บเอกสาร	ปีที่สิ้นสุดการประมาณการ				2571 (1-31 ม.ค.)	2571 (1-31 ม.ค.)	2572	ปีที่สิ้นสุดการประมาณการ	31, 47, 48 และ 49	95%	80%	90%	95%	52	75%	75%	75%	75%
อาคารคลังเก็บเอกสาร	อัตราการฝากเอกสาร																																												
	2562	2563	2564	2565	2566																																								
31, 47, 48 และ 49	90%	90%	95%	95%	95%																																								
52	65%	68%	70%	72%	75%																																								
อาคารคลังเก็บเอกสาร	ปีที่สิ้นสุดการประมาณการ																																												
	2571 (1-31 ม.ค.)	2571 (1-31 ม.ค.)	2572	ปีที่สิ้นสุดการประมาณการ																																									
31, 47, 48 และ 49	95%	80%	90%	95%																																									
52	75%	75%	75%	75%																																									
รายได้อื่นๆ	ประกอบด้วย รายได้จากการขายกล่องเอกสาร รายได้จากค่าขนส่งเอกสาร และรายได้จากค่าหีบเอกสาร และค่าทำลายเอกสาร คิดเป็นประมาณร้อยละ 2 ของรายได้รับฝากเอกสาร ทั้งนี้รายได้ตามการประมาณการข้างต้นจะเริ่มคำนวณหลังจากหมดสัญญาเช่าแล้ว																																												
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	<p>พิจารณาจากค่าใช้จ่ายในอดีตของ SST และปรับขึ้นให้สอดคล้องกับสภาวะและค่าใช้จ่ายในอดีตดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน ร้อยละ 19.00 ของรายได้ทั้งหมด และปรับขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกปี</li> <li>o ค่าใช้จ่ายด้านดำเนินการ และธุรการ ร้อยละ 9.00 ของรายได้ทั้งหมด</li> <li>o ค่าใช้จ่ายในการขาย ร้อยละ 2.75 ของรายได้ทั้งหมด</li> <li>o ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 2.00 ของรายได้ทั้งหมด</li> <li>o ค่าเบี้ยประกันภัย 430,000 บาท/ปี และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี</li> <li>o ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ประมาณการอ้างอิงจาก พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 อัตราร้อยละ 0.7 ต่อปี</li> <li>o เงินสำรองปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 3.00 ของรายได้ทั้งหมด</li> </ul>																																												

สมมติฐาน	GRAND
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.50 โดยพิจารณาจากวิธี CAPM (Risk Free Rate + Risk Premium) โดยอ้างอิงจากพันธบัตรรัฐบาล บวกกับพิจารณาระดับความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่ประเมิน
อัตราผลตอบแทน	ร้อยละ 7.50 พิจารณาข้อมูลธุรกิจในอนาคต ประกอบกับการสัมภาษณ์นักลงทุน และพิจารณาสภาพสินทรัพย์ สภาพทางการตลาดในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสุดท้าย

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ SSTPF และ SSTRT ด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 3 รายสามารถสรุปได้ดังนี้

**สรุปราคาประเมินทรัพย์สินของ SSTPF และ SSTRT โดยผู้ประเมินราคาอิสระ**

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (บาท)	
	GA	KF
ทรัพย์สิน SSTPF กรณีแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	629,000,000.00	614,400,000.00
ทรัพย์สิน SSTPF กรณีกองทุนรวมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า	655,000,000.00	-
	<b>GRAND</b>	
ทรัพย์สิน SSTRT	821,000,000.00	

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาการเงินอิสระมีได้นำราคาประเมินสินทรัพย์ของ SSTPF ในกรณีกองทุนรวมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า มาพิจารณา เนื่องจากการต่อสัญญาเช่าและการแก้ไขโครงสร้างค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นหนึ่งในเงื่อนไขของการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์ในครั้งนี้ ประกอบกับการประเมินของผู้ประเมินสินทรัพย์อิสระตามกรณีกองทุนรวม SSTPF ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า นั้น พิจารณาตามปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน และความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ ตามสภาพการตลาดต่างๆ ไป ดังนั้นสมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินสินทรัพย์อิสระนำมาใช้จึงอ้างอิงจากสถานะตลาดของสินทรัพย์เป็นหลัก ซึ่งไม่สอดคล้องกับความสามารถในการสร้างรายได้ในปัจจุบันของสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าตลาดมาก อาทิ การเติบโตของอัตราค่าเช่ารายปี และการขาดการฝากเอกสารในอดีตของสินทรัพย์ของกองทุนรวม SSTPF ดังนั้นมูลค่าตามการประเมินดังกล่าวจึงอาจไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ได้

ราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระของ SSTPF อยู่ในช่วง 614.40 – 629.00 ล้านบาท และราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระของ SSTRT 821.00 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาการเงินอิสระนำราคาประเมินที่ได้ไปปรับปรุงกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

**การประเมินมูลค่าโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ**

	SSTPF	SSTRT
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ 30 มิถุนายน 2562 (บาท)	683,683,953.00	631,327,000.00
รายการปรับปรุง:		

	SSTPF	SSTRT
หัก เงินลงทุนในสินทรัพย์ ณ 30 มิถุนายน 2562	625,300,000.00	821,000,000.00
บวก เงินลงทุนในสินทรัพย์ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ	614,400,000 – 629,000,000	821,000,000.00
หัก ประมาณเงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2562*	35,000,000.00	39,769,600.00
<b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังการปรับปรุง (บาท)</b>	<b>641,383,953 – 655,983,953</b>	<b>592,557,400.00</b>
จำนวนหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (หน่วย)	67,500,000.00	82,000,000.00
<b>มูลค่าตามบัญชีโดยวิธีปรับปรุงด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ (บาท/หน่วย)</b>	<b>9.502 - 9.718</b>	<b>7.226</b>

หมายเหตุ : ที่ปรึกษาอ้างอิงประมาณเงินปันผลจ่ายตามการประมาณการของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์

จากตารางข้างต้นมูลค่าหน่วยลงทุนตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระของ SSTPF เท่ากับ 9.502 – 9.718 บาทต่อหน่วย และมูลค่าหน่วยทรัสต์ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระของ SSTRT เท่ากับ 7.226 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของ SSTPF ต่อ 1.314 – 1.344 หน่วยทรัสต์ของ SSTRT

#### 4) วิธีปรับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เช่นเดียวกับวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำการประเมินมูลค่าหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์โดยการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่จัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม SSTRT เพื่อพิจารณาแปลงสภาพกองทุนรวม SSTRT เป็นกองทรัสต์ SSTRT และปรับปรุงด้วยราคาประเมินสินทรัพย์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงนำมาปรับปรุงด้วยเงินปันผลจ่ายของ SSTRT และ SSTPF ทั้งนี้ รายละเอียดสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีดังนี้

#### การประเมินราคาทรัพย์สินของ SSTPF

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของ SSTPF โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (Discounted Cash Flow (“DCF”)) ซึ่งสะท้อนถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการให้เช่าคลังรับฝากเอกสารและค่าใช้จ่ายในระดับกองทุนรวม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ SSTPF ที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปี โดยอ้างอิงรายได้จากสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่าง SST และ SSTPF ตั้งแต่ 13 ส.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2571 เพื่อให้ครอบคลุมอายุสัญญาเช่าปัจจุบันและสัญญาเช่าใหม่ที่จะเริ่มใช้หลังแปลงสภาพ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามความสมเหตุสมผลของสมมติฐานดังกล่าว ก่อนนำมาประกอบการทำประมาณการ โดยศึกษาเปรียบเทียบกับข้อมูลต่าง ๆ จากกรณีวิเคราะห์ข้อมูลอุตสาหกรรมและการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของกองทุนรวม SSTPF และกองทรัสต์ SSTRT และบริษัทจัดการที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลอื่นที่เปิดเผยต่อสาธารณะ เพื่อประเมินความเป็นไปได้ของสมมติฐานดังกล่าว อีกทั้ง ได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน และการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากสัญญาเช่า ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ SST ซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน SSTPF รวมถึงการพิจารณาค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆ ของกองทุน SSTPF ในปัจจุบัน เพื่อประเมินมูลค่าและผลตอบแทนที่กองทุน SSTPF คาดว่า จะได้รับในอนาคต ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาสถานะเศรษฐกิจ และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ขณะทำการศึกษา ดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อาจเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังนี้

<b>สมมติฐาน</b>													
<b>รายได้</b>													
รายได้ค่าเช่า	<p>o ช่วง 13 ส.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562</p> <p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้ค่าเช่าอ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน ระหว่าง SSTPF และ SST ดังนี้</p> <p>สัญญาปีที่ 6 – 10 ระหว่างวันที่ 3 พ.ค. 2559 – 2 พ.ค. 2564 รายได้ค่าเช่าต่อปีของ SSTPF ที่จะได้รับจากผู้เช่าจะถูกกำหนดโดยสูตรดังต่อไปนี้</p> <div style="text-align: center;"> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>ค่าเช่าคงที่</b></td> <td style="width: 50%;"><b>ค่าเช่าแปรผัน</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <math display="block">\left[ 47 \text{ ล้านบาทต่อปี} \right]</math> </td> <td style="text-align: center;"> <math display="block">+ \left[ (\text{กำไรขั้นต้นของผู้เช่า*} - \text{ค่าเช่าคงที่}) \times 50\% \right]</math> </td> </tr> </table> </div> <p>*กำไรขั้นต้นของผู้เช่า = รายได้จากกิจการให้เช่าคลังเก็บเอกสาร – ค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ถ้ากำไรขั้นต้นน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ กองทุนรวมจะไม่ได้รับค่าเช่าแปรผัน</p> <p>o 1 ม.ค. 2562<sup>1/</sup> – 31 ม.ค. 2571</p> <p>รายได้ค่าบริการนั้นอ้างอิงตามสัญญาที่ SST ได้ขอเสนอต่ออายุการเช่าตามสัญญาออกไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 ดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">ช่วงเวลา</th> <th style="text-align: center;">ค่าเช่าต่อปี (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์* – 31 ธ.ค. 2565</td> <td style="text-align: center;">49,500,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 ม.ค. 2566 ถึง 31 ธ.ค. 2568</td> <td style="text-align: center;">50,500,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 ม.ค. 2569 ถึง 31 ธ.ค. 2571<sup>2/</sup></td> <td style="text-align: center;">51,500,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ: 1/ที่ปรึกษาคาดว่าการแปลงสภาพจะเสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2562 ดังนั้นจึงประมาณการรายได้ค่าเช่าใหม่เริ่มต้น มกราคม 2563</p> <p>2/ที่ปรึกษากำหนดให้สัญญาเช่าปี 2571 ทั้งปีอ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบันที่ค่าเช่าปรับขึ้น 1.00 ล้านบาททุก 3 ปี</p>	<b>ค่าเช่าคงที่</b>	<b>ค่าเช่าแปรผัน</b>	$\left[ 47 \text{ ล้านบาทต่อปี} \right]$	$+ \left[ (\text{กำไรขั้นต้นของผู้เช่า*} - \text{ค่าเช่าคงที่}) \times 50\% \right]$	ช่วงเวลา	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์* – 31 ธ.ค. 2565	49,500,000	1 ม.ค. 2566 ถึง 31 ธ.ค. 2568	50,500,000	1 ม.ค. 2569 ถึง 31 ธ.ค. 2571 <sup>2/</sup>	51,500,000
<b>ค่าเช่าคงที่</b>	<b>ค่าเช่าแปรผัน</b>												
$\left[ 47 \text{ ล้านบาทต่อปี} \right]$	$+ \left[ (\text{กำไรขั้นต้นของผู้เช่า*} - \text{ค่าเช่าคงที่}) \times 50\% \right]$												
ช่วงเวลา	ค่าเช่าต่อปี (บาท)												
วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์* – 31 ธ.ค. 2565	49,500,000												
1 ม.ค. 2566 ถึง 31 ธ.ค. 2568	50,500,000												
1 ม.ค. 2569 ถึง 31 ธ.ค. 2571 <sup>2/</sup>	51,500,000												
รายได้ดอกเบี้ย	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณคงที่เท่ากับปี 2561 ที่ประมาณ 0.02 ล้านบาท ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ												

ค่าใช้จ่าย	
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุนรวม	<p><b>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</b></p> <p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการจากสัดส่วนค่าธรรมเนียมการจัดการต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ย้อนหลัง ตั้งแต่ปี 2559 – 2562 เท่ากับร้อยละ 0.52 โดยอัตราดังกล่าวไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม อ้างอิงจากอัตราที่กำหนดตามสัญญา</p> <p><b>ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์</b></p> <p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการจากสัดส่วนค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับร้อยละ 0.12 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม อ้างอิงจากอัตราที่กำหนดตามสัญญาระหว่างกองทุนและผู้ดูแลผลประโยชน์</p> <p><b>ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน</b></p> <p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการจากสัดส่วนค่าธรรมเนียมนายทะเบียนย้อนหลัง ตั้งแต่ปี 2559 – 2562 เท่ากับร้อยละ 0.10 โดยอัตราดังกล่าวไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม อ้างอิงจากอัตราที่กำหนดตามสัญญา</p> <p><b>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุน</b></p> <p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการคงที่อ้างอิงจากจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ปี 2561 อยู่ที่ ร้อยละ 0.39 ของรายได้ทั้งหมด</p>
อัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Perpetual Growth Rate)	
<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดสำหรับภายหลังระยะเวลาประมาณการไม่มีการเติบโตภายหลังระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากข้อมูลภาพรวมภาวะการเติบโตของอุตสาหกรรมคลังสินค้าที่มีการแข่งขันสูง ประกอบกับแนวโน้มธุรกิจที่เข้าสู่ระบบ paperless มากขึ้น และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative basis)</p>	

### อัตราคิดลดกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทุนรวม (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของโครงการ ซึ่งสามารถคำนวณได้ตามสมการดังนี้

$$WACC = K_e \times [E/(D+E)] + K_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณหาต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจำเป็นต้องคำนวณหาค่า  $K_e$  ซึ่งคำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) โดยมีรายละเอียดตามสมการ ดังนี้

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

โดยที่

- Rf = อัตราดอกเบี้ยปราศจากความเสี่ยง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2562 เท่ากับร้อยละ 2.14 ต่อปี (ที่มา: www.thaibma.or.th)
- $\beta$  = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของหน่วยลงทุน อ้างอิงค่าเบต้าของกองทุน กอล์ฟ หรือหลักทรัพย์ที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอาคารคลังฝากเอกสารที่มีความคล้ายคลึงกันกับกองทุน SSTPF ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ทั้งนี้เนื่องจากมูลค่าการซื้อขายของหลักทรัพย์ประเภททรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างต่ำ ค่าสัมประสิทธิ์ดังกล่าวจึงไม่สะท้อนความเสี่ยงในการลงทุนในธุรกิจ ที่ปรึกษาจึงนำค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของบริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจเดียวกับ SSTPF มาประกอบการคำนวณเพื่อให้ค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้สะท้อนความเสี่ยงของธุรกิจมากยิ่งขึ้น(ที่มา: Bloomberg) ซึ่งจะได้ค่าเบต้าเท่ากับ 0.404<sup>1</sup>
- Rm = อัตราผลตอบแทนตลาด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 35 ปี ตั้งแต่ปี 2527 – 2561 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 14.18 (ที่มา: www.set.or.th และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)

โดยรายละเอียดการคำนวณหา Ke ได้แสดงในตารางด้านล่างดังนี้

**การคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (Ke)**

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk-free Rate (1)	2.14%
Risk Premium (Rm – Rf) (2)	12.04%
$\beta$ (3)	0.404
Cost of Equity หรือ Ke (4) = (1) + [(3) x (2)]	7.00%

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (Ke) ที่คำนวณได้ดังแสดงในตารางข้างต้นเท่ากับร้อยละ 7.00 และเมื่อนำค่า Ke ไปคำนวณหา WACC จะได้ค่าอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 7.00 เท่ากับอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เนื่องจาก SSTPF ปัจจุบันไม่มีหนี้สินที่มีภาระผูกพัน จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและมูลค่าของทรัพย์สินได้ดังนี้

**ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม SSTPF**

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	18.99	49.50	49.50	49.50	50.50	50.50	50.50	51.50	51.50	51.50
รายได้อื่นๆ	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02

<sup>1</sup> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเบต้าของกองทุน SSTRT และ SST มาปรับผลกระทบจากการก่อหนี้โดยนำโครงสร้างเงินทุนของกองทุน หรือหลักทรัพย์ ออกตามสมการ (Unleverage Beta = Leverage Beta / (1+(1-tax)x (D/E)กองทุน หรือหลักทรัพย์) จะได้ค่า Unleverage Beta และนำโครงสร้างเงินทุนของกองทุน SSTPF เข้าไปแทนตามสมการ Leverage Beta = Unleverage Beta x (1+(1-tax) x (D/E)SSTPF

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รวมรายได้	18.99	49.52	49.52	49.52	50.52	50.52	50.52	51.52	51.52	51.52
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และจัดการกองทุนรวม	2.17	6.07	6.09	6.10	6.18	6.20	6.21	6.29	6.31	6.32
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	16.82	43.45	43.43	43.41	44.34	44.32	44.30	45.23	45.21	45.19
Terminal value										645.31
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	638.75									

ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของ SSTPF จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีมูลค่าเท่ากับ 638.75 ล้านบาท นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของ SSTPF เพื่อสะท้อนถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

**การวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis)**

อัตราการเติบโตของค่าเช่า	มูลค่าทรัพย์สินของ SSTPF (ล้านบาท)
กรณีที่ 1 เติบโต ร้อยละ 1.00 ทุก 3 ปี	628.42
กรณีฐาน เติบโต ร้อยละ 2.00 ทุก 3 ปี (หรือเท่ากับ 1 ล้านบาท)	638.75
กรณีที่ 2 เติบโต ร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปี	670.19

จากการวิเคราะห์ค่าความไว จะได้มูลค่าทรัพย์สินของ SSTPF ที่ระหว่าง 628.42 – 670.19 ล้านบาท

**การประเมินราคาทรัพย์สินของ SSTRT**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินราคาต่อหน่วยทรัพย์สินในปัจจุบันของ SSTRT โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (Discounted Cash Flow (“DCF”)) ซึ่งสะท้อนถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการให้เช่าคลังรับฝากเอกสารและค่าใช้จ่ายในระดับกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ SSTRT ที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปี โดยอ้างอิงรายได้จากสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่าง SST และ SSTRT ตั้งแต่ 13 ส.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2571 เพื่อให้ครอบคลุมอายุสัญญาเช่าปัจจุบันและสัญญาเช่าใหม่ที่จะเริ่มใช้หลังแปลงสภาพ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามความสมเหตุสมผลของสมมติฐานดังกล่าว ก่อนนำมาประกอบการทำประมาณการ โดยศึกษาเปรียบเทียบกับข้อมูลต่าง ๆ จากการวิเคราะห์ข้อมูลอุตสาหกรรมและการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ SSTRT และบริษัทจัดการที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลอื่นที่เปิดเผยต่อสาธารณะ เพื่อประเมินความเป็นไปได้ของสมมติฐานดังกล่าว อีกทั้ง ได้ปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน และการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากสัญญาเช่า ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ SSTRM ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ SSTRT รวมถึงการพิจารณาค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่าง ๆ ของ SSTRT ในปัจจุบัน เพื่อประเมินมูลค่าและผลตอบแทนที่ SSTRT คาดว่าจะได้รับใน

อนาคต ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ขณะทำการศึกษาดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อาจเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย  
 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังนี้

<b>สมมติฐาน</b>																							
<b>รายได้</b>																							
รายได้ค่าเช่า	<p>o ช่วง 13 ส.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2571</p> <p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้ค่าเช่าอ้างอิงจากสัญญาการเช่าปัจจุบันระหว่าง SSTRT และ SST ดังนี้</p> <p>รายได้ค่าบริการนั้นอ้างอิงตามสัญญา โดยคำนวณค่าเช่าตามจำนวนวันที่ให้บริการอ้างอิงจากรายได้ตามสัญญา ดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">ช่วงเวลา</th> <th style="text-align: center;">ค่าเช่าต่อปี (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">7 ส.ค. 2561 ถึง 6 ส.ค. 2562</td> <td style="text-align: center;">65,000,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7 ส.ค. 2562 ถึง 6 ส.ค. 2563</td> <td style="text-align: center;">65,000,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7 ส.ค. 2563 ถึง 6 ส.ค. 2564</td> <td style="text-align: center;">67,000,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7 ส.ค. 2564 ถึง 6 ส.ค. 2565</td> <td style="text-align: center;">67,000,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7 ส.ค. 2565 ถึง 6 ส.ค. 2566</td> <td style="text-align: center;">67,000,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7 ส.ค. 2566 ถึง 6 ส.ค. 2567</td> <td style="text-align: center;">69,000,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7 ส.ค. 2567 ถึง 6 ส.ค. 2568</td> <td style="text-align: center;">69,000,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7 ส.ค. 2568 ถึง 6 ส.ค. 2569</td> <td style="text-align: center;">69,000,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7 ส.ค. 2569 ถึง 6 ส.ค. 2570</td> <td style="text-align: center;">71,000,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7 ส.ค. 2570 ถึง 31 ม.ค. 2572*</td> <td style="text-align: center;">34,624,657</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ : ที่ปรึกษากำหนดให้สัญญาเช่าปี 2571 ทั้งปีอ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบันที่ค่าเช่าปรับขึ้น 2.00 ล้านบาททุก 3 ปี</p>	ช่วงเวลา	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	7 ส.ค. 2561 ถึง 6 ส.ค. 2562	65,000,000	7 ส.ค. 2562 ถึง 6 ส.ค. 2563	65,000,000	7 ส.ค. 2563 ถึง 6 ส.ค. 2564	67,000,000	7 ส.ค. 2564 ถึง 6 ส.ค. 2565	67,000,000	7 ส.ค. 2565 ถึง 6 ส.ค. 2566	67,000,000	7 ส.ค. 2566 ถึง 6 ส.ค. 2567	69,000,000	7 ส.ค. 2567 ถึง 6 ส.ค. 2568	69,000,000	7 ส.ค. 2568 ถึง 6 ส.ค. 2569	69,000,000	7 ส.ค. 2569 ถึง 6 ส.ค. 2570	71,000,000	7 ส.ค. 2570 ถึง 31 ม.ค. 2572*	34,624,657
ช่วงเวลา	ค่าเช่าต่อปี (บาท)																						
7 ส.ค. 2561 ถึง 6 ส.ค. 2562	65,000,000																						
7 ส.ค. 2562 ถึง 6 ส.ค. 2563	65,000,000																						
7 ส.ค. 2563 ถึง 6 ส.ค. 2564	67,000,000																						
7 ส.ค. 2564 ถึง 6 ส.ค. 2565	67,000,000																						
7 ส.ค. 2565 ถึง 6 ส.ค. 2566	67,000,000																						
7 ส.ค. 2566 ถึง 6 ส.ค. 2567	69,000,000																						
7 ส.ค. 2567 ถึง 6 ส.ค. 2568	69,000,000																						
7 ส.ค. 2568 ถึง 6 ส.ค. 2569	69,000,000																						
7 ส.ค. 2569 ถึง 6 ส.ค. 2570	71,000,000																						
7 ส.ค. 2570 ถึง 31 ม.ค. 2572*	34,624,657																						
รายได้ดอกเบี้ย	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณคงที่เท่ากับปี 2561 ที่ประมาณ 0.02 ล้านบาทต่อปีตลอดระยะเวลาประมาณการ																						
<b>ค่าใช้จ่าย</b>																							
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์	<p><u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u></p> <p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการจากสัดส่วนค่าธรรมเนียมการจัดการต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ปี 2561 เท่ากับร้อยละ 0.40 โดยอัตราดังกล่าวไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะต้องไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาทต่อปี อ้างอิงจากอัตราที่กำหนดตามสัญญา</p> <p><u>ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์</u></p> <p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการจากสัดส่วนค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ปี 2561 เท่ากับร้อยละ 0.44 โดยอัตราดังกล่าวไม่เกินร้อยละ</p>																						



	<p>1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะต้องไม่ต่ำกว่า 4.00 ล้านบาทต่อปี อ้างอิงจากอัตราที่กำหนดตามสัญญา</p> <p><u>ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน</u></p> <p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ตามประกาศบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“TSD”) เรื่อง ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับงานนายทะเบียนสำหรับบริษัท โดยมีอัตราค่าธรรมเนียม ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="491 504 1165 817"> <thead> <tr> <th>ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)</th> <th>อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)</th> <th>ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ไม่เกิน 1,000</td> <td>0.043</td> <td>30,000</td> </tr> <tr> <td>เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000</td> <td>0.038</td> <td>430,000</td> </tr> <tr> <td>เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000</td> <td>0.032</td> <td>1,900,000</td> </tr> <tr> <td>เกิน 10,000</td> <td>0.023</td> <td>3,200,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>โดยอ้างอิงจำนวนทุนชำระแล้ว ตามงบการเงินสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2562</p> <p><u>ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์</u></p> <p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องอัตราค่าธรรมเนียมในการรับซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน โดยมีอัตราค่าธรรมเนียมรายปี ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="491 1075 1029 1444"> <thead> <tr> <th>ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)</th> <th>อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ไม่เกิน 200</td> <td>0.035</td> </tr> <tr> <td>เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000</td> <td>0.030</td> </tr> <tr> <td>เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000</td> <td>0.025</td> </tr> <tr> <td>เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000</td> <td>0.020</td> </tr> <tr> <td>เกิน 10,000</td> <td>0.010</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำต้องไม่น้อยกว่า 50,000 บาท และอัตราค่าธรรมเนียมขั้นสูงไม่เกินกว่า 3,000,000 บาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงทุนชำระแล้ว ตามงบการเงินสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2562</p> <p><u>ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ</u></p> <p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการ ให้ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เท่ากับปี 2561 และเติบโตเท่ากับเงินเพื่อที่ร้อยละ 2.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ</p> <p><u>ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุน</u></p> <p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการ ให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าว เท่ากับปี 2561 และเติบโตเท่ากับเงินเพื่อที่ร้อยละ 2.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ</p>	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)	ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ (บาท)	ไม่เกิน 1,000	0.043	30,000	เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.038	430,000	เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.032	1,900,000	เกิน 10,000	0.023	3,200,000	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)	ไม่เกิน 200	0.035	เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000	0.030	เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.025	เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.020	เกิน 10,000	0.010
ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)	ค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ (บาท)																										
ไม่เกิน 1,000	0.043	30,000																										
เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.038	430,000																										
เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.032	1,900,000																										
เกิน 10,000	0.023	3,200,000																										
ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)																											
ไม่เกิน 200	0.035																											
เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000	0.030																											
เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.025																											
เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.020																											
เกิน 10,000	0.010																											

**อัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Perpetual Growth Rate)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดสำหรับภายหลังระยะเวลาประมาณการไม่มีการเติบโตภายหลังระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากข้อมูลสภาพรวมภาวะการณ์เติบโตของอุตสาหกรรม คลังสินค้าที่มีการแข่งขันสูง ประกอบกับแนวโน้มธุรกิจที่เข้าสู่ระบบ paperless มากขึ้น และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative basis)

**อัตราคิดลดกระแสเงินสด**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทุนรวม (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของโครงการ ซึ่งสามารถคำนวณได้ตามสมการดังนี้

$$WACC = K_e \times [E/(D+E)] + K_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณหาต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจำเป็นต้องคำนวณหาค่า  $K_e$  ซึ่งคำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) โดยมีรายละเอียดตามสมการ ดังนี้

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

โดยที่

$R_f$  = อัตราดอกเบี้ยปราศจากความเสี่ยง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2562 เท่ากับร้อยละ 2.14 ต่อปี (ที่มา: [www.thaibma.or.th](http://www.thaibma.or.th))

$\beta$  = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของหน่วยลงทุน อ้างอิงค่าเบต้าของกองทรัสต์ กองทุน หรือหลักทรัพย์ที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอาคารคลังฝากเอกสารที่มีความคล้ายคลึงกันกับกองทรัสต์ SSTRT ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย ทั้งนี้เนื่องจากมูลค่าการซื้อขายของหลักทรัพย์ประเภททรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างต่ำ ค่าสัมประสิทธิ์ดังกล่าวจึงไม่สะท้อนความเสี่ยงในการลงทุนในธุรกิจ ที่ปรึกษาจึงนำค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของบริษัท ทรัสต์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจเดียวกับ SSTRT มาประกอบการคำนวณเพื่อให้ค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้สะท้อนความเสี่ยงของธุรกิจมากยิ่งขึ้น (ที่มา: Bloomberg) ซึ่งจะได้ค่าเบต้าเท่ากับ  $0.456^2$

<sup>2</sup> ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเบต้าของกองทุน SSTPF และ SST มาปรับผลกระทบจากการก่อหนี้โดยนำโครงสร้างเงินทุนของกองทุนหรือหลักทรัพย์ ออกตามสมการ (Unleverage Beta = Leverage Beta / (1+(1-tax)x (D/E)กองทุน หรือหลักทรัพย์) จะได้ค่า Unleverage Beta และนำโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ SSTRT เข้าไปแทนตามสมการ Leverage Beta = Unleverage Beta x (1+(1-tax) x (D/E)SSTRT

$R_m$  = อัตราผลตอบแทนตลาด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 35 ปี ตั้งแต่ปี 2527 – 2561 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 14.18 (ที่มา: www.set.or.th และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ) โดยรายละเอียดการคำนวณหา  $K_e$  ได้แสดงในตารางด้านล่างดังนี้

**การคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ( $K_e$ )**

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk-free Rate (1)	2.14%
Risk Premium ( $R_m - R_f$ ) (2)	12.04%
$\beta$ (3)	0.456
Cost of Equity หรือ $K_e$ (4) = (1) + [(3) x (2)]	7.64%

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วย ( $K_e$ ) ที่คำนวณได้ดังแสดงในตารางข้างต้นเท่ากับร้อยละ 7.64 และเมื่อนำค่า  $K_e$  ไปคำนวณหา WACC จะได้ค่าอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 6.73 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังแสดงในตารางด้านล่าง

$K_e$  = อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วย คำนวณจากการใช้ทฤษฎี Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังแสดงตามสมการข้างต้นเท่ากับร้อยละ 7.64

$K_d$  = ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 4.18 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (Effective Interest Rate (“EIR”)) ของกองทรัสต์

$t$  = กำหนดให้ไม่มีอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

$D/(D+E)$  = อัตราส่วนหนี้สินของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราส่วนหนี้สินตามงบการเงินตรวจสอบ ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 ของกองทรัสต์

**การคำนวณต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของกองทรัสต์**

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Cost of Equity หรือ $K_e$ (1)	7.64%
Cost of Debt หรือ $K_d$ (2)	4.18%
$D/(D+E)$ (3)	26.07%
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือ $t$ (4)	-
WACC หรือ Discount Rate (5) = {(1) x [1-(3)]} + {(2) x [1-(4)] x (3)}	6.73%

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและมูลค่าของทรัพย์สินได้ดังนี้

**ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์**

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	24.90	65.88	67.00	67.00	67.73	69.08	69.00	69.81	70.92	71.08
รายได้อื่นๆ	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
รวมรายได้	24.91	65.90	67.02	67.02	67.75	69.10	69.02	69.83	70.94	71.10

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และจัดการกองทรัสต์	3.42	9.07	9.18	9.22	9.32	9.43	9.48	9.57	9.69	9.74
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	21.49	56.83	57.84	57.80	58.43	59.66	59.54	60.25	61.25	61.36
Terminal value										911.08
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	954.22									

ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของ SSTRT จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีมูลค่าเท่ากับ 954.22 ล้านบาท นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของ SSTRT เพื่อสะท้อนถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

**การวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis)**

อัตราการเติบโตของค่าเช่า	มูลค่าทรัพย์สินของ SSTRT (ล้านบาท)
กรณีที่ 1 เติบโต ร้อยละ 1.00 ล้านบาท ทุก 3 ปี	916.06
กรณีฐาน เติบโต ร้อยละ 3.00 ล้านบาท ทุก 3 ปี (หรือเท่ากับ 2 ล้านบาท)	954.22
กรณีที่ 2 เติบโต ร้อยละ 5.00 ล้านบาท ทุก 3 ปี	992.46

จากการวิเคราะห์ค่าความไว จะได้มูลค่าทรัพย์สินของ SSTPF ที่ระหว่าง 916.06 – 992.46 ล้านบาท

**การประเมินมูลค่าโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

ล้านบาท	SSTPF	SSTRT
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ 30 มิถุนายน 2562 (ล้านบาท)	683.68	631.33
รายการปรับปรุง:		
หัก เงินลงทุนในสินทรัพย์ ณ 30 มิถุนายน 2562	625.30	821.00
บวก เงินลงทุนในสินทรัพย์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	628.42 – 670.19	916.06 – 992.46
หัก เงินปันผลจ่าย	35.00	38.77
<b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังการปรับปรุง (ล้านบาท)</b>	<b>651.80 – 693.57</b>	<b>687.62 – 764.02</b>
จำนวนหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (หน่วย)	67,500,000.00	82,000,000.00
<b>มูลค่าตามบัญชีโดยวิธีปรับปรุงด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ (บาท/หน่วย)</b>	<b>9.656 - 10.275</b>	<b>8.385 – 9.317</b>

จากตารางข้างต้นมูลค่าหน่วยลงทุนตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ SSTPF ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเท่ากับ 9.656 – 10.275 บาทต่อหน่วย และมูลค่าหน่วยทรัสต์ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ SSTRT ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเท่ากับ 8.385 – 9.317 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน

กับหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของ SSTPF ต่อ 1.036 – 1.225 หน่วยทรัสต์ของ SSTRT ทั้งนี้ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ราคาฐานของสินทรัพย์เท่ากับ 1 หน่วยลงทุนของ SSTPF ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ของ SSTRT

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและมูลค่าของทรัพย์สินได้ดังนี้

### สรุปผลการประเมินมูลค่าอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน (Swap Ratio)

การประเมินอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนทั้ง 4 วิธี สามารถสรุปเปรียบเทียบได้ดังนี้

สรุปผลการประเมินมูลค่าหน่วยลงทุนของ SSTPF และหน่วยทรัสต์ของ SSTRT

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าหน่วยลงทุน / หน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		อัตราการสับเปลี่ยน ของหน่วยทรัสต์ ต่อ 1 หน่วยลงทุน	อัตรา สับเปลี่ยนสูง กว่า (ต่ำกว่า) อัตราที่กำหนด ที่ 1.1 (ร้อยละ)
	SSTPF	SSTRT		
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี	10.129	7.699	1.315	19.55
2. วิธีมูลค่าตามราคาตลาด	6.427 – 6.513	6.135 – 6.441	0.997 – 1.061	(3.55) - (9.36)
3. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ	9.502 - 9.718	7.226	1.314 – 1.344	19.45 – 22.18
4. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	9.656 – 10.275	8.385 - 9.317	1.036 – 1.225	(5.82) – 11.36

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าตามบัญชี ไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ เนื่องจากราคาประเมินสินทรัพย์หลัก เป็นราคาประเมินที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งไม่ใช่ช่วงเวลาที่คาดว่าจะเข้าทำรายการ ในขณะที่ วิธีมูลค่าตามราคาตลาด แม้ว่าราคาตลาดของหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์จะสะท้อนถึงอุปสงค์และอุปทานโดยนักลงทุน จากการพิจารณาข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต สภาพการณ์ของตลาดและสภาพเศรษฐกิจโดยรวมประกอบแล้ว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากลักษณะโดยทั่วไปของกองทุนรวม และกองทุนทรัสต์ ซึ่งรวมถึง SSTPF และ SSTRT ที่มีปริมาณการซื้อขายและสภาพคล่องในการซื้อขายค่อนข้างน้อย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ของ SSTPF และ SSTRT จะเห็นว่าทรัพย์สินหลักในงบการเงินคือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 91.17 ของสินทรัพย์รวมของ SSTPF และสัดส่วนร้อยละ 90.13 ของสินทรัพย์รวมของ SSTRT ดังนั้น เพื่อสะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิในการเข้าทำรายการในช่วงเวลาที่คาดว่าจะเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหน่วยลงทุน SSTPF และหน่วยทรัสต์ SSTRT เพื่อกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ในการเข้าทำรายการ คือ วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยจัดทำรายการประเมินราคาทรัพย์สินหลักตามระยะเวลาของสัญญาเช่าทั้งหมด เพื่อสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคต ทั้งรายได้และค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยอ้างอิงจากข้อมูลตามสัญญาที่มีในปัจจุบันและการต่อสัญญาเช่าและแก้ไขโครงสร้างค่าเช่าตามสัญญาเช่าใหม่ซึ่งเป็นเงื่อนไขของการแปลงสภาพในครั้งนี้ และนำไปปรับปรุงกับงบการเงินของ SSTPF และ

SSTRT เพื่อสะท้อนมูลค่าในการเข้าทำรายการ รวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินอื่นในงบการเงิน และเนื่องจากวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทุนรวมและกองทรัสต์ และนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของกองทุนรวมและกองทรัสต์ ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัสต์สินเพียงอย่างเดียว ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการประเมินมูลค่าโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเหมาะสม โดยมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์เท่ากับ 1 หน่วย SSTPF ต่อ 1.036 – 1.225 หน่วยของ SSTRT ซึ่งอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนที่กำหนดครั้งนี้ที่ 1.1 อยู่ในช่วงของอัตราการสับเปลี่ยนของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์มีความเหมาะสม

### 3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขของรายการ

การแปลงสภาพกองทุนรวม จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ในการแปลงสภาพกองทุนรวม และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF โดยเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ทั้งหมดข้างต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SSTPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF

เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับ การแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวัน เสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม SSTPF โดยบริษัทจัดการจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ตามรายละเอียดและเงื่อนไขในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTPF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTPF

ที่ปรึกษามีความเห็นเงื่อนไขของรายการข้างต้นเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งข้อเสนอต่อสัญญาเช่าและการแก้ไขโครงสร้างค่าเช่าตามสัญญาเช่าใหม่ซึ่งเป็นเงื่อนไขของการแปลงสภาพนั้น เป็นเงื่อนไขปกติที่คู่สัญญาดกกลางกันตามความสมัครใจ และเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ SSTPF เสียประโยชน์ ดังนั้น เงื่อนไขของรายการ ข้างต้นจึงมีความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม การพิจารณาความเป็นธรรมของราคา หรือ Swap Ratio ได้รวมเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าใหม่เพื่อประกอบการพิจารณาแล้ว

### 3.3 การวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยก่อนและหลังแปลงสภาพ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF จากการแปลงสภาพที่อัตราสับเปลี่ยน 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม SSTPF ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ SSTRT โดยพิจารณาเปรียบเทียบส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (DPU) และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend Yield) ก่อนและหลังการแปลงสภาพที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับ ต่อหน่วยในปีแรก โดยมีรายละเอียดดังนี้

**ส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยในปีแรกของการประมาณการต่อหน่วยก่อนและหลังการแปลงสภาพ**

สถานะของผู้ถือ	ก่อนการแปลงสภาพ <sup>1</sup>	ภายหลังการแปลงสภาพ <sup>2</sup>
	บาทต่อหน่วย	
ก่อนหักภาษี	0.539	0.581
บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทย	0.485	0.523
บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	0.539	0.523
นิติบุคคลในไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)	0.539	0.465
นิติบุคคลในไทย (บริษัทจำกัด)	0.485	0.465
นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย	0.539	0.523

หมายเหตุ : 1/ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงอัตราส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยตามงบการเงินปีล่าสุด (ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561) ของกองทุนรวม SSTPF ที่ร้อยละ 83.78 ตามเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

2/อ้างอิงตามประมาณการผลประโยชน์ตอบแทนภายหลังการแปลงสภาพของกองทรัสต์ SSTRT จากรายงานประมาณการของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

**อัตราเงินปันผลตอบแทน (Dividend Yield) ก่อนและหลังแปลงสภาพ\***

สถานะของผู้ถือ	ก่อนการแปลงสภาพ <sup>1</sup>	ภายหลังการแปลงสภาพ <sup>2</sup>
	ร้อยละ	
ก่อนหักภาษี	8.296	8.938
บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทย	7.467	8.045
บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	8.296	8.045
นิติบุคคลในไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)	8.296	7.151
นิติบุคคลในไทย (บริษัทจำกัด)	7.467	7.151
นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย	8.296	8.045

หมายเหตุ : 1/ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงอัตราส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยตามงบการเงินปีล่าสุด (ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561) ของกองทุนรวม SSTPF ที่ร้อยละ 83.78 ตามเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

2/อ้างอิงตามประมาณการผลประโยชน์ตอบแทนภายหลังการแปลงสภาพของกองทรัสต์ SSTRT จากรายงานประมาณการของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณอัตราเงินปันผลตอบแทนอ้างอิงราคาหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2562 ซึ่งเป็นวันซื้อขายหลักทรัพย์วันสุดท้ายก่อนการเผยแพร่แจ้งวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการแปลงสภาพ

จากตารางข้างต้นพบว่าส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยภายหลังการแปลงสภาพ มีจำนวนที่เพิ่มมากขึ้น สอดคล้องกับอัตราเงินปันผลตอบแทน (Dividend Yield) ซึ่งเป็นผลตอบแทนที่สูงกว่าที่กองทุน SSTPF ไม่เข้าทำรายการ

### สรุปความเห็นของที่ปรึกษาอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการต่างๆ ดังนี้

การแปลงสภาพกองทุน SSTPF เป็นกองทรัสต์ โดยมี SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแปลงสภาพ SSTPF **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. ปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ จึงเป็นข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกอง ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนค่อนข้างจำกัด ขณะที่การแปลงสภาพโดยมีกองทรัสต์ SSTRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ นั้นเท่ากับการควบรวมกับระหว่างกองทุน SSTPF และ SSTRT ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่มีสินทรัพย์หลักที่มีลักษณะ และสถานที่ตั้งเดียวกัน ส่งผลให้ทรัพย์สินทั้งหมดจะถูกบริหารโดยทีมผู้บริหารเดียวกัน สร้างความแข็งแกร่งในการดำเนินธุรกิจ จากการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ถือหน่วยได้รับผลตอบแทนสูงขึ้นตาม
2. จากที่กล่าวไปข้างต้น กองทุน SSTPF มีข้อจำกัดเรื่องการเพิ่มทุน ซึ่งทำให้ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมได้ การแปลงสภาพนั้น จะทำให้ SSTRT สามารถเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายมากขึ้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ภายหลังการแปลงสภาพจะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
3. ภายหลังการรับโอนสินทรัพย์ของ SPTPF จะทำให้ SSTRT มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้น ขณะที่อัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลง ส่งผลให้ SSTRT สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ
4. กองทุน SPTPF และกองทรัสต์ SSTRT ดำเนินธุรกิจประเภทเดียวกัน อีกทั้งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดียวกัน จึงมีโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ซึ่งภายหลังการแปลงสภาพของกองทุนรวม SPTPF จะทำให้ผลประโยชน์ทับซ้อนลดลง
5. อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ SPTPF ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ของ SSTRT อยู่ในช่วงอัตราสับเปลี่ยนที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งมีอัตราเท่ากับ 1 หน่วยลงทุนของ SPTPF ต่อ 1.036 – 1.225 หน่วยทรัสต์ (รายละเอียดการประเมินอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1 ของรายงานฉบับนี้)
6. ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในปีแรกของผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการได้รับโอนทรัพย์สินของ SPTPF เท่ากับ 0.581 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณีที่ SPTPF ไม่เข้าทำรายการ ซึ่งจะมีประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.539 บาทต่อหน่วย
7. เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของ SPTPF ให้แก่ SSTRT เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายทรัพย์สินที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ SPTPF เสียประโยชน์

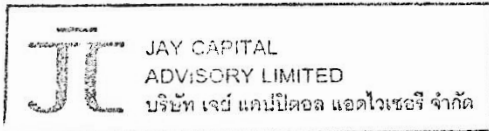
อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อดีและความเสี่ยง** ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้





อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อ SSTPF ได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของ SSTPF ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับ SSTPF

ขอแสดงความนับถือ



นางสาวจिरยง อนุมานราชธน

กรรมการผู้จัดการและผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

**เอกสารแนบ 1 ภาวะเศรษฐกิจไทย และภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันของธุรกิจบริการคลังเอกสารในประเทศไทย**

## 1. ภาวะเศรษฐกิจไทย

### o เศรษฐกิจไทยปี 2561

อ้างอิงข้อมูลภาวะเศรษฐกิจไทย จัดทำโดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สศช.”) ซึ่งเผยแพร่เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562 ระบุว่า ปี 2561 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 4.1 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 4.0 ในปี 2560 และเป็นการขยายตัวสูงสุดในรอบ 6 ปี เนื่องจากปัจจัยสนับสนุนดังนี้

- 1) การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่อง สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นและการกระจายตัวมากขึ้นของฐานรายได้และการจ้างงานในระบบเศรษฐกิจ รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำ และการดำเนินมาตรการดูแลผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐ ส่งผลให้การบริโภคภาคเอกชนปี 2561 ขยายตัวร้อยละ 4.6 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในปี 2560 และเป็นการขยายตัวสูงสุดในรอบ 6 ปี
- 2) การลงทุนภาคเอกชนในปี 2561 ขยายตัวร้อยละ 3.9 และเป็นการขยายตัวสูงสุดในรอบ 6 ปี เป็นผลจากการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรที่ขยายตัวร้อยละ 3.9 และการลงทุนในสิ่งก่อสร้างที่ขยายตัวร้อยละ 4.1
- 3) การส่งออกในปี 2561 มีมูลค่า 253,431 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 7.7 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 9.8 ในปี 2560 โดยปริมาณการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 และราคาสินค้าส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4
- 4) ด้านการผลิต พบว่า การผลิตภาคการเกษตรปี 2561 ขยายตัวร้อยละ 5.0 ดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 ในขณะที่ดัชนีราคาสินค้าเกษตรลดลงร้อยละ 5.7 ส่งผลให้ดัชนีรายได้เกษตรกรลดลงร้อยละ 0.4 ขณะที่การผลิตภาคอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 3.0 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 และอัตราการใช้จ่ายในการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 68.5 ด้านการผลิตสาขาโรงแรมและภัตตาคารขยายตัวร้อยละ 7.9 ในปี 2561 ขอลดตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 10.6 ในปี 2560 โดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศมีจำนวน 38.28 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 รายรับรวมจากการท่องเที่ยวอยู่ที่ 3,075 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71.40
- 5) การผลิตสาขาการขนส่งและการคมนาคมขยายตัวร้อยละ 6.3 โดยบริการขนส่งขยายตัวร้อยละ 3.2 และบริการโทรคมนาคมขยายตัวร้อยละ 10.2

สำหรับการลงทุนภาคอุตสาหกรรมและนโยบายการส่งเสริมการลงทุนโดยรวมในปี 2561 อ้างอิงจากข้อมูลสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (The Thai Board of Investment : “BOI”) พบว่า ในปี 2561 มีการขอรับการส่งเสริมการลงทุน จำนวน 1,626 โครงการ เงินลงทุนรวม 901,772 ล้านบาท เทียบกับปี 2560 มีจำนวน 1,577 โครงการ เงินลงทุนรวม 630,930 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2561 จำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เงินลงทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 43 จากปี 2560 อย่างไรก็ตาม ในปี 2561 มีโครงการที่ได้รับการอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 1,469 โครงการ เงินลงทุนรวม 549,481 ล้านบาท เทียบกับปี 2560 มีจำนวน 1,330 โครงการ เงินลงทุนรวม 631,069 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2561 จำนวนโครงการที่ได้รับการอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เงินลงทุนรวมลดลงร้อยละ 13 จากปี 2560 โดยที่ตั้งโครงการลงทุนกระจุกตัวในภาคกลางมากที่สุดจำนวน 828 โครงการ รวมเงินลงทุน 112,885 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนโครงการ และร้อยละ 13 ของเงินลงทุนทั้งหมด รองลงมา ได้แก่ การลงทุนในภาคตะวันออก มีค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุน 465 โครงการ แต่มีเงินลงทุนมากที่สุดรวม 694,545 ล้านบาท

## o แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2562

อ้างอิงข้อมูลภาวะเศรษฐกิจไทย จัดทำโดย สศช. ซึ่งเผยแพร่เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2562 ระบุว่า แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2562 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.3 - 3.8 โดยมีแรงสนับสนุนสำคัญ ประกอบด้วย (1) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของอุปสงค์ในประเทศ ทั้งในด้านการบริโภค การลงทุนภาคเอกชน และการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ (2) แนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ ของเงื่อนไขการส่งออก ตามการลดลงของสินค้าคงคลังในประเทศเศรษฐกิจหลัก การผ่อนคลายลงของปัญหาการขาดแคลนหน่วยประมวลผลคอมพิวเตอร์ในตลาดโลก และการปรับตัวของทิศทางการค้าการผลิตและการลงทุนระหว่างประเทศ (3) แนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นของภาคการท่องเที่ยว และ (4) ฐานการขยายตัวที่อยู่ในระดับต่ำในครึ่งหลังของปี ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 2.2 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.2 และร้อยละ 4.5 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.7 - 1.2 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.9 ของ GDP

## 2. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันของธุรกิจบริการคลังเอกสารในไทย

### o ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจบริการคลังเอกสารในไทย

ธุรกิจการให้บริการคลังเอกสาร หมายถึงธุรกิจที่ให้บริการรับฝากเอกสาร บริการจัดหาและบรรจุกล่องเอกสาร บริการรับ-ส่งเอกสารระหว่างวัน บริการสืบค้นและตรวจสอบเอกสาร รวมถึงการทำลายเอกสาร ซึ่งธุรกิจดังกล่าวเป็นส่วนประกอบสำคัญส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจของบริษัทหลายแห่ง เช่น การสืบค้นเอกสารสำหรับการอ้างอิงทางธุรกิจ และการตรวจสอบของทางภาครัฐ ซึ่งต้องการการตอบสนองต่อการเรียกใช้เอกสารได้อย่างรวดเร็ว และถูกต้อง ด้วยวิธีการจัดเก็บเอกสารที่ใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วย เช่น ระบบ Barcode และระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อช่วยในการจัดเก็บและการสืบค้นเอกสาร

การให้บริการคลังเอกสารยังคงเป็นที่ต้องการของกลุ่มบริษัทในประเทศไทย ทั้งถูกกำหนดจากกฎเกณฑ์ภายในของตัวบริษัทเอง และถูกกำหนดด้วยกฎหมายก็ตาม เช่น สถาบันการเงินจะดำเนินจัดเก็บเอกสารสำคัญในรูปแบบต้นฉบับกระดาษ เช่น เอกสารทางบัญชี เอกสารทางการเงิน เอกสารนิติกรรมต่างๆ สำหรับขั้นตอนดำเนินการที่เกี่ยวข้องทางกฎหมาย ซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักจะกำหนดระยะเวลาเก็บรักษาเอกสารไว้ตรวจสอบอย่างน้อย 5 - 10 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับการสืบค้นตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551 จะอนุญาตให้ข้อมูลที่ได้เก็บรักษาในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้นับว่าเป็นการนำเสนอหรือเก็บรักษาเป็นเอกสารต้นฉบับตามกฎหมายแล้ว แต่บริษัทต่างๆ ยังเล็งเห็นความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับในรูปแบบกระดาษ เพราะสามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้โดยมีต้องผ่านกระบวนการตรวจสอบที่ซับซ้อนเพื่อรับรองความสมบูรณ์ของเอกสารดังเช่น เอกสารอิเล็กทรอนิกส์ (ภายใต้ประกาศคณะกรรมการธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ เรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดทำหรือแปลงเอกสารและข้อความให้อยู่ในรูปของข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2553) เพื่อลดความเสี่ยงที่เอกสารอิเล็กทรอนิกส์นั้นอาจไม่สามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการพิสูจน์องค์ประกอบสำคัญในเอกสารเช่น ลายเซ็น และตราประทับ และอาจถูกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้ง่ายหากมีการรักษาความปลอดภัยไม่เพียงพอ รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีในอนาคตทำให้เอกสารที่จัดเก็บเหล่านั้นอาจนำไปเรียกใช้อีกครั้งได้ยากขึ้น

ดังนั้น จึงนับได้ว่าธุรกิจการให้บริการคลังเอกสาร นับเป็นธุรกิจที่มีรายได้ค่อนข้างมั่นคง มีความเสี่ยงต่ำภายใต้สภาวะเศรษฐกิจผันผวน และสามารถสร้างรายได้ค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าได้อย่างต่อเนื่องและแน่นอน เนื่องด้วยผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่า

คลังเอกสารอย่างสม่ำเสมอตลอดระยะเวลาสัญญา ถึงแม้ว่าผู้เช่าจะมีการนำเอกสารออกจากคลังเอกสารที่ฝากไว้เพื่อนำไปใช้ปฏิบัติงานประกอบกับสัญญาเช่าคลังเอกสารส่วนใหญ่ก็มีอายุเฉลี่ยประมาณ 1 - 3 ปี และผู้เช่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มการเปลี่ยนคลังเอกสารค่อนข้างต่ำ โดยเฉลี่ยประมาณ 10 ปีขึ้นไป ทำให้ธุรกิจคลังเอกสารสามารถรักษาระดับการสร้างรายได้จากเอกสารเดิมที่ต้องจัดเก็บไว้อย่างน้อย 5 - 10 ปี และสามารถเพิ่มรายได้หากลูกค้าเดิมต้องการเก็บเอกสารเพิ่มเติมที่เกิดขึ้นจากธุรกรรมใหม่ ทั้งยังมีโอกาสได้รับรายได้เพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหม่อีกด้วย

#### o สภาพการแข่งขันภายในธุรกิจบริการคลังเอกสารในไทย

ธุรกิจการให้บริการคลังเอกสารนับว่าเป็นธุรกิจที่มีสิ่งกีดขวางการเข้ามาของผู้แข่งรายใหม่ (barrier to entry) ค่อนข้างสูง เพราะเป็นธุรกิจที่อาศัยทักษะความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการด้านคลังเอกสารเฉพาะทาง ความรวดเร็วในการให้บริการเรียกดูเอกสาร และขึ้นอยู่กับความได้เปรียบด้านพื้นที่เพื่อใช้เป็นคลังเอกสาร ส่งผลให้ผู้แข่งรายใหม่ที่จะเข้ามาดำเนินธุรกิจคลังเอกสารมีค่อนข้างจำกัด เนื่องจากต้นทุนที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ต้นทุนการสะสมที่ดินเพื่อเริ่มประกอบธุรกิจเพิ่มขึ้น ซึ่งนับเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการเดิมในธุรกิจคลังเอกสาร อย่างไรก็ตาม แม้คู่แข่งในอุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสารมีไม่มากนัก แต่อุตสาหกรรมนี้กลับมีการแข่งขันด้านราคาที่สูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการเดิมต้องเร่งพัฒนาการให้บริการ และทีมงานทั้งฝ่ายการตลาดและลูกค้าสัมพันธ์พบปะลูกค้าอย่างใกล้ชิดทั้งก่อนและหลังการขาย เพื่อสอบถามความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำมาพัฒนาการให้บริการอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังมีคู่แข่งในลักษณะที่เป็นบริการทดแทนด้วยการบริการ Scan เอกสารเพื่อจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ และบริการ Cloud Storage ซึ่งให้บริการจัดเก็บเอกสารบนพื้นที่ออนไลน์โดยใช้อินเทอร์เน็ตเป็นสื่อกลาง ซึ่งการให้บริการเหล่านี้จะทำให้เอกสารบางส่วนถูกทำลายเร็วขึ้น หรือไม่ถูกจัดเก็บในรูปแบบกระดาษ ทั้งนี้ผู้ให้บริการรับฝากเอกสารครบวงจรในอุตสาหกรรม ได้แก่ บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด บริษัท โปรเฟสชั่นแนล ฟิลล์ลิง เซอร์วิส จำกัด บริษัท อาเซียคลังสินค้า จำกัด บริษัท ไอออน เมาน์เทน (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัทในเครือ บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)

#### o แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจบริการคลังเอกสารในไทย

ในปัจจุบันธุรกิจคลังเอกสารมีแนวโน้มเติบโตตามการพัฒนาของเศรษฐกิจ และการขยายตัวของอุปสงค์ในการใช้บริการคลังเอกสารอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากความจำเป็นในการจัดเก็บเอกสารไว้เพื่อนำไปใช้ทางธุรกิจและทางกฎหมาย และจากภาวะค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในการจัดเก็บเอกสารที่เพิ่มขึ้นตลอดจนจากพัฒนาการของระบบคลังเอกสารที่มีความทันสมัยและปลอดภัยยิ่งขึ้น ลดความเสี่ยงด้านเอกสารเสียหายและสูญหายเมื่อเทียบกับการเก็บเอกสารไว้ที่บริษัทเอง ส่งผลให้บริษัทต่างๆ ยังเลือกใช้บริการคลังเอกสารอย่างต่อเนื่อง แม้การพัฒนาเทคโนโลยีจะทำให้ต้นทุนในการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์มีราคาถูกลง และเป็นการอำนวยความสะดวกในการจัดเก็บและสืบค้นเอกสาร บริษัทต่างๆ ยังคงเล็งเห็นความสำคัญของการจัดเก็บเอกสารต้นฉบับในรูปแบบกระดาษ เนื่องจากสอดคล้องต่อกฎเกณฑ์ภายในของบริษัทและสร้างความเชื่อมั่นได้มากกว่าเมื่อนำไปใช้ทางกฎหมายเมื่อเทียบกับเอกสารรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ ดังนั้นการลดลงของความต้องการใช้บริการคลังเอกสารอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีจึงเป็นแนวโน้มที่ยังไม่เกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้

จึงสรุปได้ว่า อุตสาหกรรมการให้บริการคลังเอกสารนั้นมีความสอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจระดับมหภาคและมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากปริมาณธุรกรรมและเอกสารที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการเติบโตของ

ธุรกิจ ผลบังคับของกฎเกณฑ์ภายในบริษัท ข้อได้เปรียบทั้งทางด้านต้นทุนการจัดเก็บ ความปลอดภัยต่อการเสียหายและ  
สูญหาย และความต้องการของบริษัทในการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบกระดาษ ในขณะที่ฝั่งอุปทานไม่พบผู้ลงทุนรายใหม่  
มากนักจากข้อจำกัดในด้านของต้นทุนที่ดินที่จะนำมาประกอบธุรกิจคลังเอกสาร นับเป็นผลดีต่อผู้ประกอบการเดิมในธุรกิจ  
การให้บริการคลังเอกสาร อย่างไรก็ตามเนื่องจากแนวโน้มผู้ประกอบการที่จะเริ่มลดการใช้เอกสารและปรับเปลี่ยนเป็น  
เอกสารรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์มากขึ้น ซึ่งอาจเป็นความเสี่ยงต่อธุรกิจคลังรับฝากเอกสารในระยะยาว

**เอกสารแนบ 2 ข้อมูลทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย**

**1. ข้อมูลทั่วไป**

ชื่อกองทุน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
ชื่อย่อ	SSTPF
วันจดทะเบียนกองทุน	29 เมษายน 2554
ทุนจดทะเบียน	660,825,000.00 บาท (ภายหลังการลดทุน ครั้งที่ 1)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	660,825,000.00 บาท (ภายหลังการลดทุน ครั้งที่ 1)
ประเภทกองทุน	ไม่มีกำหนดอายุโครงการ
บริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคาร ซีทีแบงก์ เอ็นเอ จำกัด สาขากรุงเทพ

**2. ประวัติและความเป็นมาของ SSTPF**

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย เป็นกองทุนประเภทไม่มีกำหนดอายุโครงการ ซึ่งจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2554 โดย SSTPF ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยแก่นักลงทุนในช่วงระหว่างวันที่ 18 ถึง 26 เมษายน 2554 จำนวน 675.00 ล้านบาท เข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการคลังเก็บเอกสารทรัพย์ศรีไทย ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย

1. กรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 9 อาคาร พื้นที่รวม 15,340 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 17177, 17189 และ 17185 มีเนื้อที่ประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
2. กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร

กองทุนจัดหาลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยการนำทรัพย์สินที่ลงทุนให้เช่าแก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”) เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าดังนี้

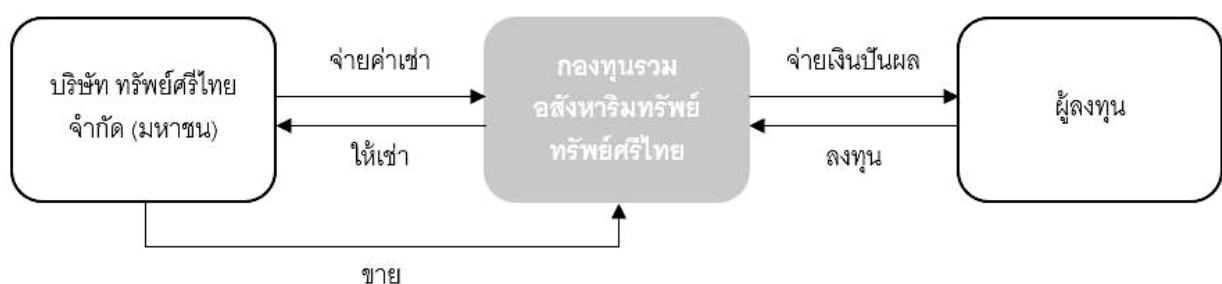
ปี	ค่าเช่า
ปีที่ 1 (3 พฤษภาคม 2554 – 2 พฤษภาคม 2555)	ค่าเช่าคงที่ในอัตรา 50.00 ล้านบาทต่อปี โดยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ กำหนดวงเงินเป็นหลักประกันค่าเช่าไม่ต่ำกว่า 50.00 ล้านบาท
ปีที่ 2 – ปีที่ 3 (3 พฤษภาคม 2555 – 2 พฤษภาคม 2557)	ค่าเช่าคงที่ในอัตรา 51.50 ล้านบาทต่อปี โดยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ กำหนดวงเงินเป็นหลักประกันค่าเช่าไม่ต่ำกว่า 51.50 ล้านบาท ต่ออายุปีต่อปี
ปีที่ 4 – ปีที่ 5 (3 พฤษภาคม 2557 – 2 พฤษภาคม 2559)	ค่าเช่าคงที่ในอัตรา 53.00 ล้านบาทต่อปี โดยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ กำหนดวงเงินเป็นหลักประกันค่าเช่าไม่ต่ำกว่า 53.00 ล้านบาท ต่ออายุปีต่อปี

ปี	ค่าเช่า
ปีที่ 6 – ปีที่ 10 (3 พฤษภาคม 2559 – 2 พฤษภาคม 2564)	<p>รายได้ค่าเช่าต่อปี ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากผู้เช่าจะถูกกำหนดโดยสูตรดังต่อไปนี้</p> $\begin{matrix} \text{ค่าเช่าคงที่} & + & \text{ค่าเช่าแปรผัน} \\ \downarrow & & \downarrow \\ \left[ (47 \text{ ล้านบาทต่อปีประกัน}) \right] & + & \left[ (*\text{กำไรขั้นต้นของผู้เช่า} - \text{ค่าเช่าคงที่}) \times 50\% \right] \end{matrix}$ <p>*กำไรขั้นต้นของผู้เช่า = รายได้จากกิจการให้เช่าคลังเก็บเอกสาร – ค่าใช้จ่ายของผู้เช่า</p> <p>ถ้ากำไรขั้นต้น &lt; ค่าเช่าคงที่ : กองทุนจะไม่ได้รับค่าเช่าแปรผัน</p> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกคราวละ 3 ปี</p>

### 3. วัตถุประสงค์และโครงสร้างการจัดการของ SSTPF

SSTPF มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ และเน้นการลงทุนระยะยาวในโครงการที่สร้างผลตอบแทนต่อเนื่อง โดยการซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่นใด ตามกำหนดกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

#### ภาพรวมการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม



- อาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 9 อาคาร
- ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร



#### 4. ผู้จัดการกองทุน

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด																
ที่อยู่	เลขที่ 44 อาคาร ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถ. หลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330																
ทุนจดทะเบียน	600,000,000.00 บาท																
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	600,000,000.00 บาท																
หน้าที่และความรับผิดชอบ	ดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนด																
รายชื่อคณะกรรมการ	ณ วันที่ 24 เมษายน 2562 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด มี กรรมการ 7 ท่าน <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">ลำดับ</th> <th style="width: 90%;">ชื่อ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>นางสาว วิไลพร ลิวเกษมศานต์</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>นาย บุญศักดิ์ เจียมปรีชา</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>นาย จุมพล สายมาลา</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>นาย เอฟเฟนดี ชาฮูล ฮามิด</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>นาย ชอง วี ยี</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>นาย ฮวน อิกนาซีโอ อีร์ซากีร์เร บาราโอนา</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>นาย เจสัน ลีออง ก๊อก ยิว</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา : www.bol.co.th</p>	ลำดับ	ชื่อ	1	นางสาว วิไลพร ลิวเกษมศานต์	2	นาย บุญศักดิ์ เจียมปรีชา	3	นาย จุมพล สายมาลา	4	นาย เอฟเฟนดี ชาฮูล ฮามิด	5	นาย ชอง วี ยี	6	นาย ฮวน อิกนาซีโอ อีร์ซากีร์เร บาราโอนา	7	นาย เจสัน ลีออง ก๊อก ยิว
ลำดับ	ชื่อ																
1	นางสาว วิไลพร ลิวเกษมศานต์																
2	นาย บุญศักดิ์ เจียมปรีชา																
3	นาย จุมพล สายมาลา																
4	นาย เอฟเฟนดี ชาฮูล ฮามิด																
5	นาย ชอง วี ยี																
6	นาย ฮวน อิกนาซีโอ อีร์ซากีร์เร บาราโอนา																
7	นาย เจสัน ลีออง ก๊อก ยิว																

#### 5. ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ	ธนาคาร ซิตี้แบงก์ เอ็นเอ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 399 อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21 ถนนสุขุมวิท (สี่แยกอโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
หน้าที่และความรับผิดชอบ	ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

#### 6. นโยบายการลงทุนและสินทรัพย์

SSTPF ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารเก็บคลังเอกสาร และกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว รวมถึงกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร โดยทรัพย์สินหลักที่ SSTPF ได้เข้าลงทุนในปัจจุบัน ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 115 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

รายการ	รายละเอียด																																																																											
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 9 อาคาร พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร</p> <p>o กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินโฉนดเลขที่ 17177 17189 และ 17185 รวมทั้งสิ้น 3 แปลง มีเนื้อที่ประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>เลขที่ดิน</th> <th>เนื้อที่ดิน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>17177</td> <td>3</td> <td>5-1-64 ไร่</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>17189</td> <td>262</td> <td>2-1-69 ไร่</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>17185</td> <td>258</td> <td>1-3-32 ไร่</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>รวม</b></td> <td></td> <td>9-2-65 ไร่</td> </tr> </tbody> </table> <p>o กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบของโครงการคลังเก็บเอกสารทรัพย์สินศรีไทย</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>รายการอาคาร</th> <th>พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)</th> <th>อายุอาคาร (ปี)</th> <th>ความจุเอกสาร (กล่อง)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 26</td> <td>1,100.00</td> <td>17</td> <td>74,665</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 27</td> <td>1,863.00</td> <td>17</td> <td>119,232</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 28</td> <td>1,875.00</td> <td>17</td> <td>125,550</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 29</td> <td>1,875.00</td> <td>17</td> <td>135,270</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 30</td> <td>1,875.00</td> <td>17</td> <td>116,082</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 45</td> <td>1,557.00</td> <td>4</td> <td>197,476</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 46</td> <td>2,305.00</td> <td>4</td> <td>293,418</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 50</td> <td>1,445.00</td> <td>4</td> <td>179,460</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 51</td> <td>1,445.00</td> <td>4</td> <td>179,460</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>รวม</b></td> <td><b>15,340.00</b></td> <td></td> <td><b>1,420,613</b></td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน	1	17177	3	5-1-64 ไร่	2	17189	262	2-1-69 ไร่	3	17185	258	1-3-32 ไร่		<b>รวม</b>		9-2-65 ไร่	ลำดับ	รายการอาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	อายุอาคาร (ปี)	ความจุเอกสาร (กล่อง)	1	คลังเอกสารหมายเลข 26	1,100.00	17	74,665	2	คลังเอกสารหมายเลข 27	1,863.00	17	119,232	3	คลังเอกสารหมายเลข 28	1,875.00	17	125,550	4	คลังเอกสารหมายเลข 29	1,875.00	17	135,270	5	คลังเอกสารหมายเลข 30	1,875.00	17	116,082	6	คลังเอกสารหมายเลข 45	1,557.00	4	197,476	7	คลังเอกสารหมายเลข 46	2,305.00	4	293,418	8	คลังเอกสารหมายเลข 50	1,445.00	4	179,460	9	คลังเอกสารหมายเลข 51	1,445.00	4	179,460		<b>รวม</b>	<b>15,340.00</b>		<b>1,420,613</b>
ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน																																																																									
1	17177	3	5-1-64 ไร่																																																																									
2	17189	262	2-1-69 ไร่																																																																									
3	17185	258	1-3-32 ไร่																																																																									
	<b>รวม</b>		9-2-65 ไร่																																																																									
ลำดับ	รายการอาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	อายุอาคาร (ปี)	ความจุเอกสาร (กล่อง)																																																																								
1	คลังเอกสารหมายเลข 26	1,100.00	17	74,665																																																																								
2	คลังเอกสารหมายเลข 27	1,863.00	17	119,232																																																																								
3	คลังเอกสารหมายเลข 28	1,875.00	17	125,550																																																																								
4	คลังเอกสารหมายเลข 29	1,875.00	17	135,270																																																																								
5	คลังเอกสารหมายเลข 30	1,875.00	17	116,082																																																																								
6	คลังเอกสารหมายเลข 45	1,557.00	4	197,476																																																																								
7	คลังเอกสารหมายเลข 46	2,305.00	4	293,418																																																																								
8	คลังเอกสารหมายเลข 50	1,445.00	4	179,460																																																																								
9	คลังเอกสารหมายเลข 51	1,445.00	4	179,460																																																																								
	<b>รวม</b>	<b>15,340.00</b>		<b>1,420,613</b>																																																																								

ที่มา : รายงานประจำปี 2561 ของ SSTPF

## 7. โครงสร้างผู้ถือหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 4 เมษายน 2562 SSTPF มีรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย (หน่วย)	ร้อยละ
1	บริษัท ทรัพย์สินศรีไทย จำกัด (มหาชน)	22,500,000	33.33
2	CIMB-PRINCIPAL ASSET MANAGEMENT BERHAD	9,519,500	14.10
3	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	6,750,000	10.00
4	นาย หลักชัย สุ่มะนัสชัย	1,006,700	1.49
5	นาย ปรีชา จันทิวาสน์	821,000	1.22
6	นาย ศิษวัชร อรุณอินทัย	800,000	1.19

ลำดับ	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย (หน่วย)	ร้อยละ
7	นาย จีรศักดิ์ เล้าวงษ์	690,000	1.02
8	นาง อารยา เกียรติไกรกุล	500,000	0.74
9	นาง วิไลวรรณ ฉัตรอมรวงศ์	500,000	0.74
10	นางสาว กระแสร์สินธุ์ เคียงศิริ	500,000	0.74
11	ผู้ถือหุ้นอื่น	23,912,800	35.43
	<b>รวม</b>	<b>67,500,000</b>	<b>100.00</b>

ที่มา : www.set.or.th

## 8. งบการเงิน

### สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ SSTPF สำหรับปี 2559 - 2561 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

SSTPF	2559	2560	2561	30 มิ.ย. 2562
<b>งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)</b>				
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	652.12	628.50	625.30	625.30
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9.94	17.31	24.34	31.69
รายได้ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน-สุทธิ	33.15	32.57	29.04	28.62
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.05	0.05	0.05	-
สินทรัพย์อื่น	0.00	0.01	0.24	0.23
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>695.27</b>	<b>678.44</b>	<b>678.97</b>	<b>685.85</b>
<b>หนี้สิน</b>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2.91	2.65	0.74	0.58
หนี้สินอื่น	0.01	1.43	1.61	1.58
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2.92</b>	<b>4.08</b>	<b>2.35</b>	<b>2.16</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>692.35</b>	<b>674.36</b>	<b>676.62</b>	<b>683.68</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน <sup>1/</sup>	660.83	660.83	660.83	660.83
กำไรสะสม	31.52	13.53	15.80	22.86
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>692.35</b>	<b>674.36</b>	<b>676.62</b>	<b>683.68</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>10.26</b>	<b>9.99</b>	<b>10.02</b>	<b>10.13</b>

ที่มา : www.set.or.th

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2559 SSTPF ลดทุนจดทะเบียนจากเดิมมูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท คงเหลือ 9.79 คิดเป็นทุนจดทะเบียนที่ลดลงจาก 675.00 ล้านบาท เป็น 660.825 ล้านบาท

SSTPF	2559	2560	2561	ม.ค.-มิ.ย. 2562
<b>งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)</b>				
<b>รายได้</b>				
รายได้ค่าเช่า	49.10	47.00	47.00	23.31
รายได้ดอกเบี้ย	0.07	0.01	0.02	0.01
<b>รวมรายได้</b>	<b>49.17</b>	<b>47.01</b>	<b>47.02</b>	<b>23.32</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3.74	3.56	3.33	1.69
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0.46	0.86	0.81	0.40
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.75	0.71	0.67	0.34
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.46	0.61	0.61	0.31
หนี้สงสัยจะสูญ	-	2.18	3.53	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.27	0.22	0.21	0.70
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>5.67</b>	<b>8.14</b>	<b>9.15</b>	<b>3.43</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>43.49</b>	<b>38.87</b>	<b>37.87</b>	<b>19.89</b>
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(27.08)	(23.62)	(3.20)	-
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>16.42</b>	<b>15.25</b>	<b>34.67</b>	<b>19.89</b>

ที่มา : www.set.or.th

SSTPF	2559	2560	2561	ม.ค.-มิ.ย. 2562
<b>งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)</b>				
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	46.85	40.62	39.43	20.17
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(38.00)	(33.24)	(32.40)	(12.83)

ที่มา : www.set.or.th

SSTPF	2559	2560	2561	30 มิ.ย. 2562
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูล เพิ่มเติมที่สำคัญ</b>				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (ล้านบาท)	692.35	674.36	676.62	683.68
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.81	1.18	1.35	0.50
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	7.04	6.84	6.95	3.43
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อ ขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัว เฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	-	-	-	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ล้านบาท)	697.94	687.41	676.87	679.54

ที่มา : www.set.or.th

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ SSTPF

### ผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2559 - 2561 และงวด 6 เดือน ปี 2562 SSTPF มีรายได้รวมจำนวน 49.17 ล้านบาท 47.01 ล้านบาท 47.02 ล้านบาท และ 23.32 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย 1) รายได้ค่าเช่า 49.10 ล้านบาท 47.00 ล้านบาท 47.00 ล้านบาท และ 23.31 บาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 99.86 ร้อยละ 99.97 ร้อยละ 99.97 และร้อยละ 99.96 ของรายได้รวมในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.07 ล้านบาท 0.01 ล้านบาท 0.02 ล้านบาท และ 0.01 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.14 ร้อยละ 0.03 ร้อยละ 0.03 และร้อยละ 0.04 ของรายได้รวมในแต่ละปีตามลำดับ โดยแนวโน้มการลดลงของรายได้ในแต่ละปีนั้นมาจากกองทุนได้รับค่าเช่าคงที่ลดลงตามที่สัญญาเช่ากำหนดไว้

ในขณะเดียวกัน SSTPF มีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2559 - 2561 และงวด 6 เดือน ปี 2562 เท่ากับ 5.67 ล้านบาท 8.14 ล้านบาท 9.15 ล้านบาท และ 3.43 ล้านบาท ซึ่งปี 2560 ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 2.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.45 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ 2.18 ล้านบาท เนื่องจากผู้ประเมินตั้งสมมติฐานว่ากองทุนจะไม่ได้รับค่าเช่าแปรผันจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า นอกจากนี้ ปี 2561 มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ 3.53 ล้านบาท เนื่องจากผู้ประเมินตั้งสมมติฐานว่ากองทุนจะไม่ได้รับค่าเช่าแปรผันจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า ดังนั้น SSTPF จึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 43.49 ล้านบาท 38.87 ล้านบาท 37.87 ล้านบาท และ 19.89 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ ในปี 2559 - 2561 SSTPF มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวมจำนวน 27.08 ล้านบาท 23.62 ล้านบาท และ 3.20 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวมดังกล่าว มีสาเหตุหลักจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนของ SSTPF ในแต่ละปี ขณะที่ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 SSTPF ไม่มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวม ทำให้ SSTPF มีสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานระหว่างปี 2559 - 2561 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 จำนวน 16.42 ล้านบาท 15.25 ล้านบาท 34.67 ล้านบาท และ 19.89 ล้านบาท ตามลำดับ

### ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 - 2561 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 SSTPF มีสินทรัพย์รวมจำนวน 695.27 ล้านบาท 678.44 ล้านบาท 678.97 ล้านบาท และ 685.85 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักคือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามราคายุติธรรมจำนวน 652.12 ล้านบาท 628.50 ล้านบาท 625.30 และ 625.30 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 93.79 ร้อยละ 92.64 ร้อยละ 92.10 และร้อยละ 91.17 ของสินทรัพย์รวมในแต่ละปีตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย 1) ที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา 2) อาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 9 อาคาร มีเนื้อที่ใช้สอยในอาคารประมาณ 15,340.00 ตารางเมตร พร้อมระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร นอกจากนี้ SSTPF ยังมีรายได้ค่าเช่าค้างรับจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ 33.15 ล้านบาท 32.57 ล้านบาท 29.04 ล้านบาท และ 28.62 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ 31 ธันวาคม 2559 - 2561 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 SSTPF มีหนี้สินรวมจำนวน 2.92 ล้านบาท 4.08 ล้านบาท 2.35 ล้านบาท และ 2.16 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลัก คือ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 2.91 ล้านบาท 2.65 ล้านบาท 0.74 ล้านบาท และ 0.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.65 ร้อยละ 64.88 ร้อยละ 31.64 และร้อยละ 26.94 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ

**สภาพคล่อง**

สำหรับปี 2559 – 2561 และงวด 6 เดือน ปี 2562 SSTPF มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 9.94 ล้านบาท 17.31 ล้านบาท 24.34 ล้านบาท และ 31.69 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ทั้งนี้ ในปี 2559 SSTPF มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 46.85 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 16.42 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 27.08 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 38.00 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 23.82 ล้านบาท และการลดทุน 14.18 ล้านบาท

ในปี 2560 SSTPF มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 40.62 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปีเพิ่มขึ้นจำนวน 15.25 ล้านบาท และมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 23.62 ล้านบาท ขณะเดียวกัน SSTPF มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 33.24 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายเงินปันผลของกองทุน

ในปี 2561 SSTPF มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 39.43 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปีเพิ่มขึ้นจำนวน 34.67 ล้านบาท และมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 3.20 ล้านบาท ขณะเดียวกัน SSTPF มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 32.40 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายเงินปันผลของกองทุน

สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 SSTPF มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 20.17 ล้านบาท ขณะที่สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปีเพิ่มขึ้นจำนวน 19.89 ล้านบาท ขณะเดียวกัน SSTPF มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 12.83 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายเงินปันผลของกองทุน

### เอกสารแนบ 3 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

##### 1.1) ประวัติและความเป็นมาของ SSTRT

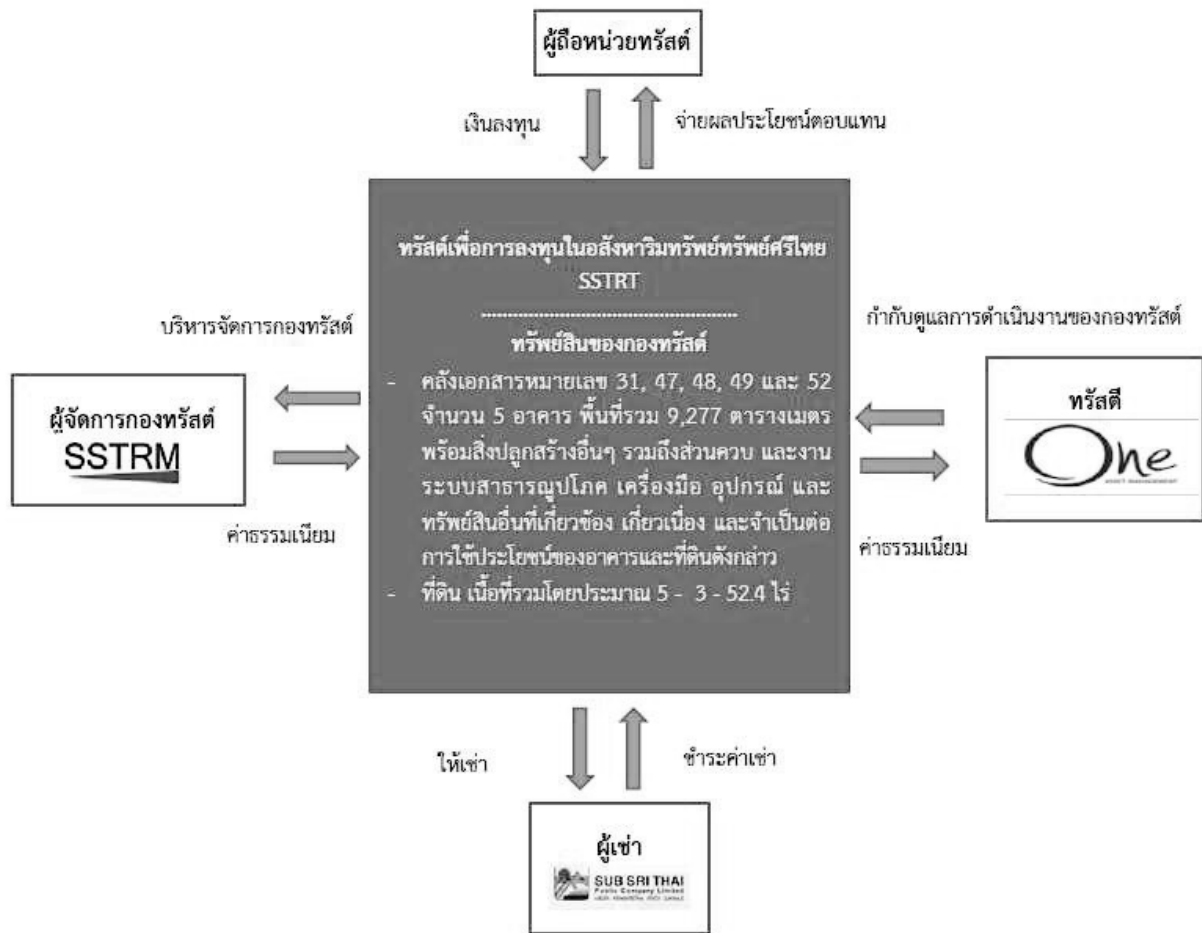
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่กำหนดอายุและไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ ซึ่งจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 โดยเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย สมาร์ท สโตเรจ ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในประกาศที่ ทจ.34/2559 และประกาศที่ ทจ.49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในการแปลงกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่) พร้อมเงินสด โดย SSTRT มีทุนจดทะเบียน 609,219,000 ล้านบาท และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของ SSTRT เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนและเริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป

ข้อมูลสรุปของ SSTRT มีดังนี้

ชื่อกองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust)
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“SSRTM”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธร จำกัด (“ONEAM”)
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียน	609,219,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	609,219,000 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	82,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 7.4295 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

##### 1.2) วัตถุประสงค์และโครงสร้างการจัดการของ SSTRT

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และ/หรือระดมเงินทุนจากนักลงทุน และนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้ารวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ โครงสร้างของ SSTRT ปรากฏตามแผนภาพด้านล่าง



ที่มา : รายงานประจำปี 2561 ของ SSTRT

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และบริหารจัดการ SSTRT ประกอบด้วย (1) ทรัสต์ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วน มีดังนี้

**1. ทรัสต์**

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105535050244
ที่ตั้ง	989 อาคารสยามพิพรรณหาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	105,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,500,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท
หน้าที่และความรับผิดชอบ	o ONEAM เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์ โดยหน้าที่ของ ONEAM ในฐานะทรัสต์ของ SSTRT คือ ทรัสต์จะทำหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพด้วยความชำนาญ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
รายชื่อผู้ถือหุ้น	โครงสร้างการถือหุ้นของ ONEAM ณ วันที่ 1 เมษายน 2562 มีดังนี้



ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)*	10,410,251	99.15
2	ผู้ถือหุ้นอื่น	89,749	0.85
	<b>รวม</b>	<b>10,500,000</b>	<b>100.00</b>

ที่มา : www.bol.co.th

หมายเหตุ : \*บริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ KGI ASIA (HOLDINGS) PTE. LTD. ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 34.97 ซึ่ง KGI ASIA (HOLDINGS) เป็นบริษัทโฮลดิ้งที่ทำธุรกิจการลงทุนที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของประเทศสิงคโปร์

## 2. ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด																								
เลขทะเบียนบริษัท	0105560165432																								
วันที่จดทะเบียน	วันที่ 29 กันยายน 2560																								
ที่ตั้ง	2044/25-27 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร																								
ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	10,000,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท																								
หน้าที่และความรับผิดชอบ	SSRTM ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ SSRTM คือ บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ กำหนดกลยุทธ์ลงทุนในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน จัดทำงบประมาณ งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับการปฏิบัติงานและการดำเนินกิจการต่างๆ ของกองทรัสต์ จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่า และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นต้น																								
รายชื่อผู้ถือหุ้น	โครงสร้างการถือหุ้นของ SSRTM ณ วันที่ 24 เมษายน 2562 มีดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)</td> <td>99,997</td> <td>99.997</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>นาย ศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์</td> <td>1</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>นาย ปิสิญชัย ประดับพงศ์</td> <td>1</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>นาง สุรางค์ จันทรสถาวร</td> <td>1</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>รวม</b></td> <td><b>100,000</b></td> <td><b>100.000</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา : www.bol.co.th</p>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997	2	นาย ศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	1	0.001	3	นาย ปิสิญชัย ประดับพงศ์	1	0.001	4	นาง สุรางค์ จันทรสถาวร	1	0.001		<b>รวม</b>	<b>100,000</b>	<b>100.000</b>
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																						
1	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997																						
2	นาย ศุภสิทธิ์ สุขะนินทร์	1	0.001																						
3	นาย ปิสิญชัย ประดับพงศ์	1	0.001																						
4	นาง สุรางค์ จันทรสถาวร	1	0.001																						
	<b>รวม</b>	<b>100,000</b>	<b>100.000</b>																						
รายชื่อกรรมการ	รายชื่อกรรมการของ SSRTM มีดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>รายชื่อ</th> <th>ตำแหน่ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: black; color: white;"> </td> <td style="background-color: black; color: white;"> </td> </tr> </tbody> </table>	รายชื่อ	ตำแหน่ง																						
รายชื่อ	ตำแหน่ง																								

	1	นาย ศุภสิทธิ์ สุขะนิรินทร์	ประธานกรรมการ
	2	นาย ปิณฑุชัย ประดับพงศ์	กรรมการ
	3	นาง สุรางค์ จันทรสถาพร	กรรมการอิสระ
	ที่มา : www.bol.co.th และแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี 2561 ของ SSTRT		
รายชื่อผู้บริหาร	รายชื่อผู้บริหารของ SSRTM มีดังนี้		
		<b>รายชื่อ</b>	<b>ตำแหน่ง</b>
	1	นาย เอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา	กรรมการผู้จัดการ
	2	นาย เอก เศรษฐบุตตร	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนารุรกิจและอสังหาริมทรัพย์
	3	นาง พิรญา รัตนพิศิษฐ์	ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
	4	นาย อภิชาติ รุ่งพิริยะเดช	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง
	5	นาง อรณัฐ คงกัน	ผู้จัดการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน
	ที่มา : แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี 2561 ของ SSTRT		

### 1.3) นโยบายการลงทุนและสินทรัพย์ของ SSTRT

SSTRT ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารเก็บคลังเอกสาร และกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว รวมถึงกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ทรัพย์สินหลักที่ รายละเอียดดังนี้

รายการ	รายละเอียด																								
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ																								
รายละเอียดทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 5 อาคาร พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร <ul style="list-style-type: none"> <li>o กรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน                             <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>เลขที่ดิน</th> <th>เนื้อที่ดิน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>17188</td> <td>261</td> <td>3-0-14.0 ไร่</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>17186</td> <td>259</td> <td>0-2-96.0 ไร่</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>17184</td> <td>257</td> <td>0-3-70.0 ไร่</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>254934</td> <td>263</td> <td>1-0-72.4 ไร่</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>รวม</b></td> <td></td> <td><b>5-3-52.4 ไร่</b></td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>o กรรมสิทธิ์ในคลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอันเป็นส่วนควบของโครงการคลังเก็บเอกสารทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตนเรจ ได้แก่                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. คลังเอกสารหมายเลข 31 พื้นที่รวม 1,875.00 ตารางเมตร</li> <li>2. คลังเอกสารหมายเลข 47 พื้นที่รวม 2,894.00 ตารางเมตร</li> <li>3. คลังเอกสารหมายเลข 48 พื้นที่รวม 1,894.00 ตารางเมตร</li> <li>4. คลังเอกสารหมายเลข 49 พื้นที่รวม 1,169.00 ตารางเมตร</li> </ol> </li> </ul>	ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน	1	17188	261	3-0-14.0 ไร่	2	17186	259	0-2-96.0 ไร่	3	17184	257	0-3-70.0 ไร่	4	254934	263	1-0-72.4 ไร่		<b>รวม</b>		<b>5-3-52.4 ไร่</b>
ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน																						
1	17188	261	3-0-14.0 ไร่																						
2	17186	259	0-2-96.0 ไร่																						
3	17184	257	0-3-70.0 ไร่																						
4	254934	263	1-0-72.4 ไร่																						
	<b>รวม</b>		<b>5-3-52.4 ไร่</b>																						

รายการ	รายละเอียด
	5. คลังเอกสารหมายเลข 52 พื้นที่รวม 1,445.00 ตารางเมตร
	6. สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เป็นส่วนควบของอาคารคลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52

#### 1.4) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ SSTRT แปลงสภาพจากกองทุนรวม SSTSS โดยมีนโยบายจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังเอกสารที่ลงทุนดังกล่าว โดยการนำกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว รวมถึงเครื่องมือและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจการของโครงการ ออกให้เช่าเหมาแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“SST”) โดยในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าแก่ SST เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์และจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SSTRT โดยมีระยะเวลาการเช่า 10 ปี 1 เดือน (สิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเช่าวันที่ 31 มกราคม 2571)

#### 2. รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยของ SSTRT

ณ วันที่ 8 มีนาคม 2562 SSTRT มีรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังนี้

	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1.	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	12,300,000	15.00
2.	บริษัท กิจกมลสุโกศล จำกัด	1,787,400	2.18
3.	นาง กมล ปัจฉิมสวัสดิ์	1,500,000	1.83
4.	นาง ปัทมา เลี้ยววงษ์	1,010,000	1.23
5.	นางสาว ปณตพร ศรีสิทธิพจน์	1,000,000	1.22
6.	นางสาว นุชชดา ศรีสิทธิพจน์	1,000,000	1.22
7.	นาง วิไลวรรณ ฉัตรอมรวงศ์	857,500	1.05
8.	นาย จิรศักดิ์ เลี้ยววงษ์	794,000	0.97
9.	นาย เกรียงชัย ประสงค์สุกาญจน์	785,000	0.96
10.	นาง นุต ศรีสิทธิพจน์	670,000	0.82
11.	ผู้ถือหุ้นอื่น	60,296,100	73.52
	<b>รวม</b>	<b>82,000,000</b>	<b>100.00</b>

ที่มา : www.set.or.th

## 3. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ SSTRT สำหรับปี 2560 – 2561  
และงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

SSTRT	2560 <sup>1/</sup>	2561	30 มิ.ย. 2562
<b>งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)</b>			
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	822.01	823.01	821.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	9.14	9.21
เงินฝากธนาคาร	12.01	1.28	3.01
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	-	32.56	32.62
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	29.21	35.48	36.25
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.00	0.11	0.27
ลูกหนี้กองทุนสำหรับสินทรัพย์สุทธิรอรับโอน	32.65	0.15	-
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	15.00	9.62	7.20
สินทรัพย์อื่น	0.58	1.05	1.38
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>911.45</b>	<b>912.42</b>	<b>910.93</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5.06	8.91	8.67
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	32.50	32.50	32.50
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	237.61	237.89	238.04
หนี้สินอื่น	3.69	0.17	0.39
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>278.86</b>	<b>279.48</b>	<b>279.60</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>632.59</b>	<b>632.94</b>	<b>631.33</b>
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	631.46	609.22	609.22
กำไรสะสม	1.14	23.72	22.11
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>632.59</b>	<b>632.94</b>	<b>631.33</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>7.71</b>	<b>7.72</b>	<b>7.70</b>

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ดำเนินงานเป็นระยะเวลา 13 วัน

SSTRT	2560 <sup>1/</sup>	2561	ม.ค.-มิ.ย. 2562
<b>งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)</b>			
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2.41	67.62	33.53
รายได้ดอกเบี้ย	0.00	0.02	0.03
รายได้อื่น	0.01	0.01	-

SSTRF	2560 <sup>1/</sup>	2561	ม.ค.-มิ.ย. 2562
<b>งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)</b>			
<b>รวมรายได้</b>	2.42	67.65	33.56
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.13	3.63	1.80
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	0.15	4.00	1.98
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.01	0.27	0.13
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.10	0.32	0.17
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	0.03	0.49	0.27
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีัดจำหน่าย	0.18	4.87	2.42
ต้นทุนทางการเงิน	0.68	9.92	4.94
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	1.28	23.49	11.71
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	1.14	44.17	21.85
รวมรายการกำไรจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น	-	1.14	(1.94)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>	1.14	45.31	19.91

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ดำเนินงานเป็นระยะเวลา 13 วัน

SSTRF	2560 <sup>1/</sup>	2561	ม.ค.-มิ.ย. 2562
<b>งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)</b>			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(8.06)	39.61	28.11
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	20.07	(50.33)	(26.39)

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ดำเนินงานเป็นระยะเวลา 13 วัน

SSTRF	2560 <sup>1/</sup>	2561	30 มิ.ย. 2562
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลเพิ่มเติมที่สำคัญ</b>			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (ล้านบาท)	632.59	632.94	631.33
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.20	3.74	1.86
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.38	10.77	5.32
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	129.94	0.17	-

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ดำเนินงานเป็นระยะเวลา 13 วัน

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ SSTRT

### ผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2560 – 2561 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 SSTRT มีรายได้รวมจำนวน 2.42 ล้านบาท 67.65 ล้านบาท และ 33.56 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย 1) รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 2.41 ล้านบาท 67.62 ล้านบาท และ 33.53 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 99.66 ร้อยละ 99.95 และร้อยละ 99.92 ของรายได้รวมในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) รายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.00 ล้านบาท 0.02 ล้านบาท และ 0.03 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.09 ร้อยละ 0.03 และร้อยละ 0.08 ของรายได้รวมในแต่ละปีตามลำดับ 3) รายได้อื่น สำหรับปี 2560 – 2561 จำนวน 0.01 ล้านบาท และ 0.01 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.25 และร้อยละ 0.01 ของรายได้รวมในแต่ละปีตามลำดับ

ในขณะเดียวกัน SSTRT มีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2560 – 2561 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 จำนวน 1.28 ล้านบาท 23.49 ล้านบาท และ 11.71 ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้น SSTRT จึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 1.14 ล้านบาท 44.17 ล้านบาท และ 21.85 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ ในปี 2561 SSTRT มีรายการกำไรจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจำนวน 1.14 ล้านบาท ขณะที่ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 SSTRT มีรายการขาดทุนจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจำนวน 1.94 ล้านบาท ซึ่งรายการกำไรหรือขาดทุนจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นดังกล่าว มีสาเหตุหลักจากการวัดค่าเงินลงทุนของ SSTRT ในแต่ละปี ทำให้ SSTRT มีสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานระหว่างปี 2560 – 2561 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 จำนวน 1.14 ล้านบาท 45.31 ล้านบาท และ 19.91 ล้านบาท ตามลำดับ

### ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2561 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 SSTRT มีสินทรัพย์รวมจำนวน 911.45 ล้านบาท 912.42 ล้านบาท และ 910.93 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักคือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรมจำนวน 822.01 ล้านบาท 823.01 ล้านบาท และ 821.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 90.19 ร้อยละ 90.20 และร้อยละ 90.13 ของสินทรัพย์รวมในแต่ละปีตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย 1) ที่ดิน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา 2) คลังเก็บเอกสาร จำนวน 5 อาคาร มีเนื้อที่ใช้สอยในอาคารประมาณ 9,277.00 ตารางเมตร พร้อมระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 SSTRT มีเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันจำนวน 32.56 ล้านบาท และ 32.62 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่าเพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2560 – 2561 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 SSTRT มีหนี้สินรวมจำนวน 278.86 ล้านบาท 279.48 ล้านบาท และ 279.60 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลัก คือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 237.61 ล้านบาท 237.89 ล้านบาท และ 238.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 85.21 ร้อยละ 85.12 และร้อยละ 85.14 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ

### สภาพคล่อง

สำหรับปี 2560 – 2561 และงวด 6 เดือน ปี 2562 SSTRT มีเงินฝากธนาคารเท่ากับ 12.01 ล้านบาท 1.28 ล้านบาท และ 3.01 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ ในปี 2560 SSTRT มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 8.06 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอบการตัดบัญชีจำนวน 15.18 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 20.07 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 237.61 ล้านบาท และเงินสดจ่ายจากการแปลงสภาพกองทุนจำนวน 217.54 ล้านบาท

ในปี 2561 SSTRT มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 39.61 ล้านบาท โดยสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปีเพิ่มขึ้นจำนวน 45.31 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 50.33 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 22.24 ล้านบาท และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 22.72 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 SSTRT มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 28.11 ล้านบาท โดยสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปีเพิ่มขึ้นจำนวน 19.91 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 26.39 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 21.52 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 4.87 ล้านบาท

**เอกสารแนบ 4 สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ**

ข้อมูลทรัพย์สินของ SSTPF รายละเอียดสัญญาเช่า และราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรง ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

**1.1 ข้อมูลทรัพย์สินของ SSTPF โดยบริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด**

**สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินของ SSTPF**

รายการ	รายละเอียด																																													
ที่ตั้งสินทรัพย์	โครงการศูนย์บริการจัดเก็บเอกสารและสินค้า เลขที่ 115 และ 115/7 – 10 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ																																													
รายละเอียดสินทรัพย์	<p>สิทธิที่ติดภาระผูกพันการให้เช่าที่ดิน จำนวน 3 กลุ่ม และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 9 รายการ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา (3,865.00 ตารางวา)</p> <p>ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o สิทธิที่ติดภาระผูกพันการให้เช่าที่ดิน ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา หรือเท่ากับ 3,865.0 ตารางวา มีรายละเอียดดังนี้</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr style="background-color: #ddd;"> <th>กลุ่มที่</th> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>เลขที่ดิน</th> <th>หน้าสำรวจ</th> <th>เนื้อที่ดิน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>17177</td> <td>3</td> <td>3417</td> <td>5-1-64 ไร่</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>17185</td> <td>258</td> <td>6445</td> <td>1-3-32 ไร่</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>17189</td> <td>262</td> <td>6449</td> <td>2-1-69 ไร่</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>รวม</b></td> <td>9-2-65 ไร่</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>o สิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารโกดังชั้นเดียว จำนวน 9 หลัง ได้แก่ อาคารหมายเลข 26, 27, 28, 29, 45, 46, 30, 50 และ 51 ปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 พร้อมทั้งอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจ มีรายละเอียดดังนี้</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #ddd;"> <th>กลุ่มที่</th> <th>รายการสิ่งปลูกสร้าง</th> <th>อาคารตั้งอยู่ที่ดินแปลงโฉนด</th> <th>เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>อาคารโกดังชั้นเดียว จำนวน 5 หลัง (หมายเลข 26 – 30)</td> <td>17177</td> <td>8,588.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>อาคารโกดังชั้นเดียว จำนวน 2 หลัง (หมายเลข 50 – 51)</td> <td>17185</td> <td>2,890.00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>อาคารโกดังชั้นเดียว จำนวน 2 หลัง (หมายเลข 45 – 46)</td> <td>17189</td> <td>3,862.00</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>รวม</b></td> <td>15,340.00</td> </tr> </tbody> </table>	กลุ่มที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน	1	17177	3	3417	5-1-64 ไร่	2	17185	258	6445	1-3-32 ไร่	3	17189	262	6449	2-1-69 ไร่	<b>รวม</b>				9-2-65 ไร่	กลุ่มที่	รายการสิ่งปลูกสร้าง	อาคารตั้งอยู่ที่ดินแปลงโฉนด	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	1	อาคารโกดังชั้นเดียว จำนวน 5 หลัง (หมายเลข 26 – 30)	17177	8,588.00	2	อาคารโกดังชั้นเดียว จำนวน 2 หลัง (หมายเลข 50 – 51)	17185	2,890.00	3	อาคารโกดังชั้นเดียว จำนวน 2 หลัง (หมายเลข 45 – 46)	17189	3,862.00	<b>รวม</b>			15,340.00
กลุ่มที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน																																										
1	17177	3	3417	5-1-64 ไร่																																										
2	17185	258	6445	1-3-32 ไร่																																										
3	17189	262	6449	2-1-69 ไร่																																										
<b>รวม</b>				9-2-65 ไร่																																										
กลุ่มที่	รายการสิ่งปลูกสร้าง	อาคารตั้งอยู่ที่ดินแปลงโฉนด	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)																																											
1	อาคารโกดังชั้นเดียว จำนวน 5 หลัง (หมายเลข 26 – 30)	17177	8,588.00																																											
2	อาคารโกดังชั้นเดียว จำนวน 2 หลัง (หมายเลข 50 – 51)	17185	2,890.00																																											
3	อาคารโกดังชั้นเดียว จำนวน 2 หลัง (หมายเลข 45 – 46)	17189	3,862.00																																											
<b>รวม</b>			15,340.00																																											



รายการ	รายละเอียด
สถานะของสินทรัพย์	o ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนสุขสวัสดิ์ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ช่องจราจร กว้าง 24.00 เมตร เขตทาง 40.00 เมตร พร้อมไหล่ทาง สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณประโยชน์
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ตามประกาศผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 อยู่ในประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่ม่วง) บริเวณหมายเลข อ.1
กรรมสิทธิ์	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย
ภาระผูกพัน	o ติดสัญญาเช่ามีกำหนด 10 ปี เช่าโดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2554 แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด (กำหนด 10 ปี) เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2555

## 1.2 รายละเอียดสัญญาเช่า โดยบริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด

### รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ (ตามสัญญาฉบับเดิม และฉบับแก้ไขครั้งที่ 1)

รายการ	รายละเอียด																													
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 เลขที่ดิน 3, 258 และ 262 มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา (3,865.0 ตารางวา)																													
ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย																													
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)																													
รายละเอียด	ที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 9-2-65.0 ไร่ (3,865.0 ตารางวา)																													
ทรัพย์สินที่เช่า	สิ่งปลูกสร้างเป็น คลังสินค้าจำนวน 9 หลัง และสัญญาเช่า ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์																													
วัตถุประสงค์การเช่า	เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า หรือคลังเอกสาร																													
ค่าเช่าตามสัญญา	o สัญญาเช่าที่ดิน <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>ช่วงปีที่</th> <th>จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1,840,800.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1,840,800.00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1,840,800.00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1,840,800.00</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1,840,800.00</td> </tr> <tr> <td>6-10</td> <td>1,840,800.00</td> </tr> </tbody> </table> o สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>ช่วงปีที่</th> <th>จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)</th> <th>จำนวนค่าเช่าแปรผัน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>48,159,200.00</td> <td>ไม่มี</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>49,659,200.00</td> <td>ไม่มี</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>49,659,200.00</td> <td>ไม่มี</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>51,159,200.00</td> <td>ไม่มี</td> </tr> </tbody> </table>	ช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	1	1,840,800.00	2	1,840,800.00	3	1,840,800.00	4	1,840,800.00	5	1,840,800.00	6-10	1,840,800.00	ช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	จำนวนค่าเช่าแปรผัน	1	48,159,200.00	ไม่มี	2	49,659,200.00	ไม่มี	3	49,659,200.00	ไม่มี	4	51,159,200.00	ไม่มี
ช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)																													
1	1,840,800.00																													
2	1,840,800.00																													
3	1,840,800.00																													
4	1,840,800.00																													
5	1,840,800.00																													
6-10	1,840,800.00																													
ช่วงปีที่	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	จำนวนค่าเช่าแปรผัน																												
1	48,159,200.00	ไม่มี																												
2	49,659,200.00	ไม่มี																												
3	49,659,200.00	ไม่มี																												
4	51,159,200.00	ไม่มี																												

รายการ	รายละเอียด		
		5	51,159,200.00
	6-10	45,159,200.00	ร้อยละ 50.00 ของรายได้จากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ หลังหักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ (ซึ่งรวมถึงค่าเสื่อมราคา หรือค่าใช้จ่ายตัดจ่ายที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินส่วนกลาง ที่จำเป็นต้องใช้ในการดำเนินงาน) และค่าเช่าคงที่
สัญญาลงวันที่	3 พฤษภาคม 2554 (สัญญาประธาน)		
ระยะเวลาเช่า	มีกำหนด 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 สิ้นสุดสัญญาวันที่ 2 พฤษภาคม 2564		
อายุสัญญาคงเหลือ	ประมาณ 1 ปี 9 เดือน 15 วัน ณ วันที่ 18 กรกฎาคม 2562		

**รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์**  
(ฉบับแก้ไขค่าเช่าตามจดหมาย ที่ PFRD 053/2562)

รายการ	รายละเอียด	
	เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 17177, 17185 และ 17189 เลขที่ดิน 3, 258 และ 262 มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา (3,865.0 ตารางวา)
ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย	
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)	
รายละเอียด	ที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 9-2-65.0 ไร่ (3,865.0 ตารางวา)	
ทรัพย์สินที่เช่า	สิ่งปลูกสร้างเป็น คลังสินค้าจำนวน 9 หลัง และสัญญาเช่า ระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์	
วัตถุประสงค์การเช่า	เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า หรือคลังเอกสาร	
ค่าเช่าตามสัญญา	<b>ช่วงระยะเวลาการเช่า</b>	
	<b>จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)</b>	
	วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้ กองทรัสต์ - 31 ธันวาคม 2565	49,500,000.00
	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2568	50,500,000.00
1 มกราคม 2569 - 31 มกราคม 2571	51,500,000.00	
สัญญาลงวันที่	13 พฤษภาคม 2562 (ตามจดหมาย ที่ PFRD 053/2562)	
ระยะเวลาเช่า	วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ - 31 มกราคม 2571	

**1.3 ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ SSTPF โดยบริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด**

GA ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ณ วันที่ 18 กรกฎาคม 2562 ด้วยวิธีการประเมินมูลค่า 2 วิธี เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และสำหรับใช้ในการซื้อขาย ดังนี้

1. วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)
2. วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

โดยในแต่ละวิธีมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าดังต่อไปนี้

1. วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สิน โดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยเปรียบเทียบราคาตลาด และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งไม่ได้พิจารณาอุปกรณ์และเครื่องจักร รวมถึงศักยภาพของตัวทรัพย์สินจากการประกอบการโดยตรง

ทั้งนี้ GA ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน ได้มูลค่าเท่ากับ 285.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

**มูลค่าทรัพย์สินของ SSTPF ที่ประเมินด้วยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน โดย GA**

รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (หน่วย : ล้านบาท)
ที่ดิน	108.22
สิ่งปลูกสร้าง <sup>1/</sup>	176.31
<b>รวม (พิเศษ)</b>	<b>285.00</b>

หมายเหตุ : ประเมินด้วยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุนโดย GA ณ วันที่ 18 กรกฎาคม 2562

1/ ประกอบด้วยอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์

2. วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

วิธีพิจารณาจากรายได้ เป็นการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ GA แบ่งการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีนี้เป็น 2 กรณี ได้แก่ กรณีที่ 1 กรณีแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และกรณีที่ 2 กรณีกองทุนรวมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า โดยประมาณการของ GA มีรายละเอียดดังนี้

**ประมาณการกรณีที่ 1 กรณีแปลงสภาพของทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดย GA**

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
<b>ประมาณการรายได้ (Rent Rate)</b>					
จำนวนพื้นที่ให้บริการทั้งหมด	7,718,664	17,047,356	17,047,356	17,047,356	17,047,356
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 6.00 บาท/กิโลกรัม/เดือน	6.00	6.00	6.60	6.60	6.60
<b>รวมรายได้ในกรณีเช่าพื้นที่ 100% (กรณีเช่าเต็ม)</b>	<b>46,311,984</b>	<b>102,284,136</b>	<b>112,512,550</b>	<b>112,512,550</b>	<b>112,512,550</b>
<b>รายได้ (Revenue):</b>					
อัตราค่าเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	80%	80%	80%	85%	85%
<b>รายรับรวม (Gross Revenue)</b>	<b>37,049,587</b>	<b>81,827,309</b>	<b>90,010,040</b>	<b>95,635,667</b>	<b>95,635,667</b>
<b>ต้นทุนรายจ่าย (Cost of Sale):</b>					
<b>ต้นทุนการบริหาร</b>					
เงินเดือนและสวัสดิการ (พนักงานคลัง และสำนักงาน)	10,003,389	22,093,373	23,198,042	24,357,944	25,575,841
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	2,222,975	4,909,639	5,400,602	5,738,140	5,738,140
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่ (คลัง และสำนักงาน)	1,111,488	2,454,819	2,700,301	2,869,070	2,869,070
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์ (คลัง และสำนักงาน)	2,222,975	4,909,639	5,400,602	5,738,140	5,738,140
เงินสำรองสำหรับปรับปรุงในอนาคต	1,296,736	2,863,956	3,150,351	3,347,248	3,347,248
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>16,857,562</b>	<b>37,231,426</b>	<b>39,849,899</b>	<b>42,050,543</b>	<b>43,268,440</b>
<b>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ:</b>					
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	209,887	463,555	463,555	463,555	463,555
ค่าเบี้ยประกันภัย	197,116	435,349	435,349	435,349	435,349
<b>รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ</b>	<b>407,004</b>	<b>898,904</b>	<b>898,904</b>	<b>898,904</b>	<b>898,904</b>
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>17,264,566</b>	<b>38,130,329</b>	<b>40,748,803</b>	<b>42,949,446</b>	<b>44,167,344</b>

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
<b>กระแสเงินสดสุทธิ (Net Operating Cash Flow)</b>	19,785,021	43,696,979	49,261,236	52,686,221	51,468,324
<b>รายละเอียดสัญญาเช่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง</b>					
ค่าเช่าคงที่ (อ้างอิงตามสัญญาฉบับเดิม)	21,280,556	47,000,000	15,666,667		
ค่าเช่าผันแปร (ก X (ข-ค-ง))			376,873		
ค่าเช่าตามสัญญาฉบับใหม่ (อ้างอิงตามจดหมายที่ PFRD 053/2562 ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2562)			33,000,000	49,500,000	50,500,000
รายได้จากตลาด (11 เดือน)					
<b>กระแสเงินสดสุทธิ (ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า)</b>					
ระยะเวลาเช่าตามสัญญาคงเหลือถึงปัจจุบัน	0.4548	1.4548	2.4548	3.4548	4.4548
<b>Reversion Value ปีที่ 10</b>					
<b>Total Net Cash Flow</b>	21,280,556	47,000,000	49,043,539	49,500,000	50,500,000
NPV Discount Rate	0.95758	0.87053	0.79139	0.71944	0.65404
<b>Present Value</b>	20,377,823	40,914,760	38,812,469	35,612,460	33,029,004

	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
<b>ประมาณการรายได้ (Rent Rate)</b>						
จำนวนพื้นที่ให้บริการทั้งหมด	17,047,356	17,047,356	17,047,356	17,047,356	17,047,356	17,047,356
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 6.00 บาท/กิโลกรัม/เดือน	7.26	7.26	7.26	7.99	7.99	7.99
<b>รวมรายได้ในกรณีเช่าพื้นที่ 100% (กรณีเช่าเต็ม)</b>	<b>123,763,805</b>	<b>123,763,805</b>	<b>123,763,805</b>	<b>136,140,185</b>	<b>136,140,185</b>	<b>136,140,185</b>
<b>รายได้ (Revenue) :</b>						
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	85%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>รายรับรวม (Gross Revenue)</b>	<b>105,199,234</b>	<b>111,387,424</b>	<b>111,387,424</b>	<b>122,526,167</b>	<b>122,526,167</b>	<b>122,526,167</b>
<b>ต้นทุนการขาย (Cost of Sale) :</b>						
<b>ต้นทุนการบริหาร</b>						
เงินเดือนและสวัสดิการ (พนักงานคลัง และสำนักงาน)	26,854,633	28,197,365	29,607,233	31,087,595	32,641,975	34,274,074
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	6,311,954	6,683,245	6,683,245	7,351,570	7,351,570	7,351,570
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่ (คลัง และสำนักงาน)	3,155,977	3,341,623	3,341,623	3,675,785	3,675,785	3,675,785
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์ (คลัง และสำนักงาน)	6,311,954	6,683,245	6,683,245	7,351,570	7,351,570	7,351,570
เงินสำรองสำหรับปรับปรุงในอนาคต	3,681,973	3,898,560	3,898,560	4,288,416	4,288,416	4,288,416
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>46,316,492</b>	<b>48,804,039</b>	<b>50,213,907</b>	<b>53,754,936</b>	<b>55,309,316</b>	<b>56,941,414</b>
<b>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ :</b>						
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	463,555	463,555	463,555	463,555	463,555	463,555
ค่าเบี้ยประกันภัย	435,349	435,349	435,349	435,349	435,349	435,349
<b>รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ</b>	<b>898,904</b>	<b>898,904</b>	<b>898,904</b>	<b>898,904</b>	<b>898,904</b>	<b>898,904</b>
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>47,215,396</b>	<b>49,702,942</b>	<b>51,112,811</b>	<b>54,653,840</b>	<b>56,208,219</b>	<b>57,840,318</b>

	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
<b>กระแสเงินสดสุทธิ (Net Operating Cash Flow)</b>	57,983,838	61,684,482	60,274,613	67,872,327	66,317,947	64,685,848
<b>รายละเอียดสัญญาเช่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง</b>						
ค่าเช่าคอกที่ (อ้างอิงตามสัญญาฉบับเดิม)						
ค่าเช่าผืนแปร (ก X (ข-ค-ง))						
ค่าเช่าตามสัญญาฉบับใหม่ (อ้างอิงตามจดหมายที่ PFRD 053/2562 ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2562)	50,500,000	50,500,000	51,500,000	51,500,000	4,291,667	
รายได้จากตลาด (11 เดือน)					60,791,451	
<b>กระแสเงินสดสุทธิ (ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า)</b>						
ระยะเวลาเช่าตามสัญญาคงเหลือถึงปัจจุบัน	5.4548	6.4548	7.4548	8.4548	9.4548	
<b>Reversion Value ปีที่ 10</b>					808,573,104.26	
<b>Total Net Cash Flow</b>	50,500,000	50,500,000	51,500,000	51,500,000	873,656,222	
NPV Discount Rate	0.59458	0.54053	0.49139	0.44672	0.40611	
<b>Present Value</b>	30,026,367	27,296,697	25,306,569	23,005,972	354,798,064	

**ประมาณการกรณีที่ 2 กรณีกองทุนรวมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า โดย GA**

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
<b>ประมาณการรายได้ (Rent Rate)</b>					
จำนวนพื้นที่ให้บริการทั้งหมด	7,718,664	17,047,356	17,047,356	17,047,356	17,047,356
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 6.00 บาท/กิโลกรัม/เดือน	6.00	6.00	6.60	6.60	6.60
<b>รวมรายได้ในกรณีเช่าพื้นที่ 100% (กรณีเช่าเต็ม)</b>	<b>46,311,984</b>	<b>102,284,136</b>	<b>112,512,550</b>	<b>112,512,550</b>	<b>112,512,550</b>
<b>รายได้ (Revenue):</b>					
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	80%	80%	80%	85%	85%
<b>รายรับรวม (Gross Revenue)</b>	<b>37,049,587</b>	<b>81,827,309</b>	<b>90,010,040</b>	<b>95,635,667</b>	<b>95,635,667</b>
<b>ต้นทุนรายจ่าย (Cost of Sale):</b>					
<b>ต้นทุนการบริหาร</b>					
เงินเดือนและสวัสดิการ (พนักงานคลัง และสำนักงาน)	10,003,389	22,093,373	23,198,042	24,357,944	25,575,841
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	2,222,975	4,909,639	5,400,602	5,738,140	5,738,140
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่ (คลัง และสำนักงาน)	1,111,488	2,454,819	2,700,301	2,869,070	2,869,070
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์ (คลัง และสำนักงาน)	2,222,975	4,909,639	5,400,602	5,738,140	5,738,140
เงินสำรองสำหรับปรับปรุงในอนาคต	1,296,736	2,863,956	3,150,351	3,347,248	3,347,248
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>16,857,562</b>	<b>37,231,426</b>	<b>39,849,899</b>	<b>42,050,543</b>	<b>43,268,440</b>
<b>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ:</b>					
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	209,887	463,555	463,555	463,555	463,555
ค่าเบี้ยประกันภัย	197,116	435,349	435,349	435,349	435,349
<b>รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ</b>	<b>407,004</b>	<b>898,904</b>	<b>898,904</b>	<b>898,904</b>	<b>898,904</b>
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>17,264,566</b>	<b>38,130,329</b>	<b>40,748,803</b>	<b>42,949,446</b>	<b>44,167,344</b>



	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Operating Cash Flow)	19,785,021	43,696,979	49,261,236	52,686,221	51,468,324
<b>รายละเอียดสัญญาเช่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง</b>					
ค่าเช่าคงที่ (อ้างอิงตามสัญญาฉบับเดิม)	21,280,556	47,000,000	15,666,667		
ค่าเช่าผันแปร (ก X (ข-ค-ง))			376,873		
รายได้รับสุทธิจากค่าเช่าตามตลาด			32,840,824		
<b>กระแสเงินสดสุทธิ (ภายหลังจากหักสัญญาเช่า)</b>					
ระยะเวลาเช่าตามสัญญาคงเหลือถึงปีปัจจุบัน	0.4548	1.4548	2.4548	3.4548	4.4548
Reversion Value ปีที่ 10					
<b>Total Net Cash Flow</b>	<b>21,280,556</b>	<b>47,000,000</b>	<b>48,884,364</b>	<b>52,686,221</b>	<b>51,468,324</b>
NPV Discount Rate	0.95758	0.87053	0.79139	0.71944	0.65404
<b>Present Value</b>	<b>20,377,823</b>	<b>40,914,760</b>	<b>38,686,499</b>	<b>37,904,766</b>	<b>33,662,326</b>

	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
<b>ประมาณการรายได้ (Rent Rate)</b>						
จำนวนพื้นที่ให้บริการทั้งหมด	17,047,356	17,047,356	17,047,356	17,047,356	17,047,356	17,047,356
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 6.00 บาท/กิโลกรัม/เดือน	7.26	7.26	7.26	7.99	7.99	7.99
<b>รวมรายได้ในกรณีเช่าพื้นที่ 100% (กรณีเช่าเต็ม)</b>	123,763,805	123,763,805	123,763,805	136,140,185	136,140,185	136,140,185
<b>รายได้ (Revenue) :</b>						
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	85%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>รายรับรวม (Gross Revenue)</b>	105,199,234	111,387,424	111,387,424	122,526,167	122,526,167	122,526,167
<b>ต้นทุนการขาย (Cost of Sale) :</b>						
<b>ต้นทุนการบริหาร</b>						
เงินเดือนและสวัสดิการ (พนักงานคลัง และสำนักงาน)	26,854,633	28,197,365	29,607,233	31,087,595	32,641,975	34,274,074
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	6,311,954	6,683,245	6,683,245	7,351,570	7,351,570	7,351,570
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่ (คลัง และสำนักงาน)	3,155,977	3,341,623	3,341,623	3,675,785	3,675,785	3,675,785
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์ (คลัง และสำนักงาน)	6,311,954	6,683,245	6,683,245	7,351,570	7,351,570	7,351,570
เงินสำรองสำหรับปรับปรุงในอนาคต	3,681,973	3,898,560	3,898,560	4,288,416	4,288,416	4,288,416
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	46,316,492	48,804,039	50,213,907	53,754,936	55,309,316	56,941,414
<b>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ :</b>						
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	463,555	463,555	463,555	463,555	463,555	463,555
ค่าเบี้ยประกันภัย	435,349	435,349	435,349	435,349	435,349	435,349
<b>รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ</b>	898,904	898,904	898,904	898,904	898,904	898,904
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	47,215,396	49,702,942	51,112,811	54,653,840	56,208,219	57,840,318

	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
<b>กระแสเงินสดสุทธิ (Net Operating Cash Flow)</b>	57,983,838	61,684,482	60,274,613	67,872,327	66,317,947	64,685,848
<b>รายละเอียดสัญญาเช่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง</b>						
ค่าเช่าคงที่ (อ้างอิงตามสัญญาฉบับเดิม)						
ค่าเช่าผันแปร (ก X (ข-ค-ง))						
รายได้รับสุทธิจากค่าเช่าตามตลาด						
<b>กระแสเงินสดสุทธิ (ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า)</b>						
ระยะเวลาเช่าตามสัญญาคงเหลือถึงปีปัจจุบัน	5.4548	6.4548	7.4548	8.4548	9.4548	
<b>Reversion Value ปีที่ 10</b>					808,573,104.26	
<b>Total Net Cash Flow</b>	57,983,838	61,684,482	60,274,613	67,872,327	874,891,051	
NPV Discount Rate	0.59458	0.54053	0.49139	0.44672	0.40611	
<b>Present Value</b>	34,476,119	33,342,230	29,618,323	30,319,783	355,299,537	

**มูลค่าทรัพย์สินของ SSTPF ที่ประเมินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ โดย GA**

กรณี	ราคาประเมิน (หน่วย : ล้านบาท)
กรณีที่ 1 กรณีแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	629.00
กรณีที่ 2 กรณีกองทุนรวมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า	655.00

หมายเหตุ : ประเมินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้โดย GA ณ วันที่ 18 กรกฎาคม 2562

ทั้งนี้ GA ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้กรณีแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ได้มูลค่าเท่ากับ 629.00 ล้านบาท และกรณีกองทุนรวมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ได้มูลค่าเท่ากับ 655.00 ล้านบาท (รายละเอียดสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ ปรากฏใน ข้อ 3.1 ข้อ 3) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ของรายงานฉบับนี้

**สรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ SSTPF ด้วยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน และวิธีพิจารณาจากรายได้ โดย GA**

วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (หน่วย : ล้านบาท)
วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	285.00
วิธีพิจารณาจากรายได้ กรณีแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	629.00
วิธีพิจารณาจากรายได้ กรณีกองทุนรวมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า	655.00

หมายเหตุ : ประเมินโดย GA ณ วันที่ 18 กรกฎาคม 2562

**สรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ SSTPF โดยบริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด**

การประเมินสินทรัพย์ของกองทุน SSTPF เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดย GA นั้นทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และสำหรับใช้ในการซื้อขาย โดยผู้ประเมินได้ทำการประเมินสินทรัพย์ 2 วิธี คือ วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน และวิธีพิจารณาจากรายได้กรณีแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และกรณีกองทุนรวมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ GA เลือกใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้กรณีกองทุนรวมไม่ต่ออายุสัญญาเช่าเป็นวิธีการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่เหมาะสม เนื่องจากสินทรัพย์ที่ประเมินเป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่ารับฝากเอกสาร ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้หรือกระแสเงินสดรับ (Generating income property) ประกอบกับสมมติฐานที่นำมาใช้นั้นสามารถเทียบเคียงกับสินทรัพย์อื่นได้อย่างน่าเชื่อถือ จึงเลือกพิจารณาวิธีนี้เป็นวิธีการประเมินเพื่อสรุปมูลค่าของสินทรัพย์ และใช้วิธีการวิเคราะห์จากต้นทุนเป็นวิธีสอบทาน ซึ่งสามารถสรุปราคาสินทรัพย์ได้มูลค่าเท่ากับ 655.00 ล้านบาท

2.1 ข้อมูลทรัพย์สินของ SSTPF โดยบริษัท ไนท์แพรง ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

สรุปลักษณะสำคัญของทรัพย์สินของ SSTPF รายการ	รายละเอียด																																																																	
ที่ตั้งสินทรัพย์	ตั้งอยู่ภายในบางส่วนของคลังเอกสารและคลังสินค้า 2 และ 3 ทะเบียนบ้านเลขที่ 115, 115/7-9 ตามลำดับ ติดถนนภายในโครงการ แยกจากซอย สุขสวัสดิ์ 76 ระยะทางประมาณ 200 เมตร และห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร หมู่ 6 ในตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ																																																																	
รายละเอียดสินทรัพย์	<p>ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างและอุปกรณ์รับฝากเอกสาร ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ดิน ประกอบด้วย เอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนดไม่ติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 9 ไร่ 2 งาน 65.00 ตารางวา (3,865.00 ตารางวา หรือ 9.6625 ไร่) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงมีทั้งที่เป็นรูปหลายเหลี่ยม และใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนภายในโครงการ ยาวประมาณ 120.00 เมตร, 60.00 เมตร และ 60.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกันด้านหน้า มีรายละเอียดดังนี้</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th>เลขที่ดิน</th> <th>หน้าสำรวจ</th> <th>เนื้อที่ดิน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>17177</td> <td>3</td> <td>3417</td> <td>5-1-64 ไร่</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>17185</td> <td>258</td> <td>6445</td> <td>1-3-32 ไร่</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>17189</td> <td>262</td> <td>6449</td> <td>2-1-69 ไร่</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>รวม</b></td> <td></td> <td></td> <td><b>9-2-65 ไร่</b></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารคลังเอกสาร รวมจำนวน 9 อาคาร อายุอาคารประมาณ 26 ปี และ 13 ปี สภาพอาคารอยู่ในระดับปานกลางและมีการดูแลรักษาดี มีรายละเอียดดังนี้</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>รายการอาคาร</th> <th>พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)</th> <th>อายุอาคาร (ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 26</td> <td>1,100.00</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 27</td> <td>1,863.00</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 28</td> <td>1,875.00</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 29</td> <td>1,875.00</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 30</td> <td>1,875.00</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 45</td> <td>1,557.00</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 46</td> <td>2,305.00</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 50</td> <td>1,445.00</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>คลังเอกสารหมายเลข 51</td> <td>1,445.00</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน	1	17177	3	3417	5-1-64 ไร่	2	17185	258	6445	1-3-32 ไร่	3	17189	262	6449	2-1-69 ไร่		<b>รวม</b>			<b>9-2-65 ไร่</b>	ลำดับ	รายการอาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	อายุอาคาร (ปี)	1	คลังเอกสารหมายเลข 26	1,100.00	26	2	คลังเอกสารหมายเลข 27	1,863.00	26	3	คลังเอกสารหมายเลข 28	1,875.00	26	4	คลังเอกสารหมายเลข 29	1,875.00	26	5	คลังเอกสารหมายเลข 30	1,875.00	26	6	คลังเอกสารหมายเลข 45	1,557.00	13	7	คลังเอกสารหมายเลข 46	2,305.00	13	8	คลังเอกสารหมายเลข 50	1,445.00	13	9	คลังเอกสารหมายเลข 51	1,445.00	13
ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน																																																														
1	17177	3	3417	5-1-64 ไร่																																																														
2	17185	258	6445	1-3-32 ไร่																																																														
3	17189	262	6449	2-1-69 ไร่																																																														
	<b>รวม</b>			<b>9-2-65 ไร่</b>																																																														
ลำดับ	รายการอาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	อายุอาคาร (ปี)																																																															
1	คลังเอกสารหมายเลข 26	1,100.00	26																																																															
2	คลังเอกสารหมายเลข 27	1,863.00	26																																																															
3	คลังเอกสารหมายเลข 28	1,875.00	26																																																															
4	คลังเอกสารหมายเลข 29	1,875.00	26																																																															
5	คลังเอกสารหมายเลข 30	1,875.00	26																																																															
6	คลังเอกสารหมายเลข 45	1,557.00	13																																																															
7	คลังเอกสารหมายเลข 46	2,305.00	13																																																															
8	คลังเอกสารหมายเลข 50	1,445.00	13																																																															
9	คลังเอกสารหมายเลข 51	1,445.00	13																																																															

สรุปสาระสำคัญของ ทรัพย์สินของ SSTPFรายการ	รายละเอียด		
		รวม	15,340.00
	<ul style="list-style-type: none"> <li>อุปกรณ์และระบบจัดเก็บเอกสาร ประกอบด้วย อุปกรณ์ชั้นเหล็ก สูง 6 ชั้นและ 12 ชั้น โดยแบ่งเป็นชั้นทางเดินได้ 2 ชั้น และ 4 ชั้น พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัยและลิฟท์ขนส่ง</li> </ul>		
สถานะของสินทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนสุขสวัสดิ์ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 8 ช่องจราจร มีความกว้างผิวจราจรประมาณ 24 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 32 เมตร พร้อมเกาะกลางถนนและทางเท้า</li> </ul>		
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ มีโครงการพัฒนาของรัฐ ที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้ คือ โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ</li> <li>ข้อกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2550</li> <li>ข้อกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547</li> <li>พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</li> </ul>		
กรรมสิทธิ์	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย		
ภาระผูกพัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ติดสัญญาเช่ามีกำหนด 10 ปี เช่าโดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่า</li> </ul>		

## 2.2 รายละเอียดสัญญาเช่า โดยบริษัท ไนต์แฟรง ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ (ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่)

รายการ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-ฟินันเซียล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

รายการ	รายละเอียด																					
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์																					
ค่าเช่าตามสัญญา	o สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ช่วงระยะเวลา</th> <th>จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3 พ.ค. 2554 - 2 พ.ค. 2564</td> <td>1,840,800.00</td> </tr> </tbody> </table>	ช่วงระยะเวลา	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	3 พ.ค. 2554 - 2 พ.ค. 2564	1,840,800.00																	
	ช่วงระยะเวลา	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)																				
	3 พ.ค. 2554 - 2 พ.ค. 2564	1,840,800.00																				
	o สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ช่วงระยะเวลา</th> <th>จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)</th> <th>จำนวนค่าเช่าแปรผัน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3 พ.ค. 2554 - 2 พ.ค. 2555</td> <td>48,159,200.00</td> <td>ไม่มี</td> </tr> <tr> <td>3 พ.ค. 2555 - 2 พ.ค. 2556</td> <td>49,659,200.00</td> <td>ไม่มี</td> </tr> <tr> <td>3 พ.ค. 2556 - 2 พ.ค. 2557</td> <td>49,659,200.00</td> <td>ไม่มี</td> </tr> <tr> <td>3 พ.ค. 2557 - 2 พ.ค. 2558</td> <td>51,159,200.00</td> <td>ไม่มี</td> </tr> <tr> <td>3 พ.ค. 2558 - 2 พ.ค. 2559</td> <td>51,159,200.00</td> <td>ไม่มี</td> </tr> <tr> <td>3 พ.ค. 2559 - 2 พ.ค. 2564</td> <td>45,159,200.00</td> <td>ร้อยละ 50.00 ของรายได้จากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ หักด้วยค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ และค่าเช่าคงที่</td> </tr> </tbody> </table>	ช่วงระยะเวลา	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	จำนวนค่าเช่าแปรผัน	3 พ.ค. 2554 - 2 พ.ค. 2555	48,159,200.00	ไม่มี	3 พ.ค. 2555 - 2 พ.ค. 2556	49,659,200.00	ไม่มี	3 พ.ค. 2556 - 2 พ.ค. 2557	49,659,200.00	ไม่มี	3 พ.ค. 2557 - 2 พ.ค. 2558	51,159,200.00	ไม่มี	3 พ.ค. 2558 - 2 พ.ค. 2559	51,159,200.00	ไม่มี	3 พ.ค. 2559 - 2 พ.ค. 2564	45,159,200.00	ร้อยละ 50.00 ของรายได้จากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ หักด้วยค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ และค่าเช่าคงที่
	ช่วงระยะเวลา	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	จำนวนค่าเช่าแปรผัน																			
3 พ.ค. 2554 - 2 พ.ค. 2555	48,159,200.00	ไม่มี																				
3 พ.ค. 2555 - 2 พ.ค. 2556	49,659,200.00	ไม่มี																				
3 พ.ค. 2556 - 2 พ.ค. 2557	49,659,200.00	ไม่มี																				
3 พ.ค. 2557 - 2 พ.ค. 2558	51,159,200.00	ไม่มี																				
3 พ.ค. 2558 - 2 พ.ค. 2559	51,159,200.00	ไม่มี																				
3 พ.ค. 2559 - 2 พ.ค. 2564	45,159,200.00	ร้อยละ 50.00 ของรายได้จากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ หักด้วยค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าในช่วงปีนั้นๆ และค่าเช่าคงที่																				
วันที่เริ่มสัญญา	3 พฤษภาคม 2554																					
วันที่สิ้นสุดสัญญา	2 พฤษภาคม 2564																					
ระยะเวลาเช่า	มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี																					
การต่อระยะเวลาการเช่า	ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งความประสงค์ในการต่อสัญญาเช่าออกไปได้คราวละ 3 ปี โดยแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า																					

ทั้งนี้ KF ได้รับแจ้งจาก SSTPF ว่าจะมีการสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อนครบกำหนดตามสัญญาเช่า โดยจะมีการสิ้นสุดสัญญาเช่าในวันที่ 14 ธันวาคม 2562 และจะมีสัญญาเช่าฉบับใหม่ตามเงื่อนไขของ SSTRT ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างพิจารณาร่างสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

**รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์  
(ตามเงื่อนไขของ SSTRT ซึ่งอยู่ระหว่างพิจารณาร่างสัญญาเช่า)**

รายการ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย

รายการ	รายละเอียด							
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)							
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์							
ค่าเช่าตามสัญญา	o สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ช่วงระยะเวลา</th> <th>จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15 ธ.ค. 2562 - 31 ม.ค. 2571</td> <td>1,840,800.00</td> </tr> </tbody> </table>	ช่วงระยะเวลา	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	15 ธ.ค. 2562 - 31 ม.ค. 2571	1,840,800.00			
	ช่วงระยะเวลา	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)						
	15 ธ.ค. 2562 - 31 ม.ค. 2571	1,840,800.00						
	o สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ช่วงระยะเวลา</th> <th>จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15 ธ.ค. 2562 - 31 ธ.ค. 2565</td> <td>47,659,200.00</td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2568</td> <td>48,659,200.00</td> </tr> <tr> <td>1 ม.ค. 2569 - 31 ม.ค. 2571</td> <td>49,659,200.00</td> </tr> </tbody> </table>	ช่วงระยะเวลา	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	15 ธ.ค. 2562 - 31 ธ.ค. 2565	47,659,200.00	1 ม.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2568	48,659,200.00	1 ม.ค. 2569 - 31 ม.ค. 2571
ช่วงระยะเวลา	จำนวนค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)							
15 ธ.ค. 2562 - 31 ธ.ค. 2565	47,659,200.00							
1 ม.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2568	48,659,200.00							
1 ม.ค. 2569 - 31 ม.ค. 2571	49,659,200.00							
วันที่เริ่มสัญญา	15 ธันวาคม 2562							
วันที่สิ้นสุดสัญญา	31 มกราคม 2571							
ระยะเวลาเช่า	15 ธันวาคม 2562 - 31 มกราคม 2571							

### 2.3 ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ SSTPF โดยบริษัท ไนท์แพรง ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

KF ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2562 ด้วยวิธีการประเมินมูลค่า 2 วิธี เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ดังนี้

1. วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)
2. วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

โดยในแต่ละวิธีมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าดังต่อไปนี้

1. วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)

วิธีคิดจากต้นทุน เป็นการคำนวณมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาดที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และคำนวณมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ด้วยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) ซึ่งเป็นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะการทดแทนของอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ได้มาซึ่งประสิทธิภาพ พื้นที่ใช้สอยและความสามารถที่เท่าเทียมกัน

ทั้งนี้ KF ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีคิดจากต้นทุนตามมูลค่าทดแทนใหม่ ได้มูลค่าเท่ากับ 501.00 ล้านบาท มูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีคิดจากต้นทุนมูลค่าทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน ได้มูลค่าเท่ากับ 264.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้



**มูลค่าทรัพย์สินของ SSTPF ที่ประเมินด้วยวิธีคิดจากต้นทุน โดย KF**

รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมินตามมูลค่าทดแทนใหม่ (หน่วย : ล้านบาท)	ราคาประเมินตามมูลค่าทดแทนสุทธิ ตามสภาพปัจจุบัน (หน่วย : ล้านบาท)
ที่ดิน	104.36	104.36
สิ่งปลูกสร้าง	197.29	91.84
อุปกรณ์รับฝากเอกสาร	199.30	68.23
<b>รวม (พิเศษ)</b>	<b>501.00</b>	<b>264.00</b>

หมายเหตุ : ประเมินด้วยวิธีคิดจากต้นทุนโดย KF ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2562

**2. วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบ วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)**

วิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินโดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากค่าเช่าตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า จะเป็นการประมาณการรายได้จากการดำเนินงาน แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สินหลังจากการให้เช่า ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งนี้ประมาณการของ KF มีรายละเอียดดังนี้

ประมาณการโดย KF

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
<b>1.1.1 รายได้จากค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร</b>						
จำนวนเดือนหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า						
- ศักยภาพความจุกล่องขนาดมาตรฐาน	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)						
- จำนวนกล่องขนาดมาตรฐานที่รับฝาก (กล่อง)	-	-	-	-	-	-
- การเพิ่มของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ	0.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
- อัตราค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท/กล่อง/เดือน)	6.00	6.12	6.24	6.37	6.49	6.62
<b>รวมรายได้ค่าธรรมเนียมฝากกล่องเอกสาร (บาท)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>รายได้อื่นๆ</b>	-	-	-	-	-	-
<b>รวมรายได้จากรูกริกจัดตั้งเอกสาร (บาท)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>1.2) รายได้จากค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภคอุปโภค</b>						
ค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่า (บาทต่อเดือน)	4,084,294	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,208,333	4,208,333
อัตราการใช้พื้นที่ - ตามสัญญา	100%	100%	100%	100%	100%	100%
รวมค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่า (บาทต่อปี)	18,530,384	49,500,000	49,500,000	49,500,000	50,500,000	50,500,000
<b>รวมรายได้ตามประสิทธิภาพ (Effective Gross Income)</b>	18,530,384	49,500,000	49,500,000	49,500,000	50,500,000	50,500,000
<b>รวมรายได้ทั้งหมด (บาท)</b>	18,530,384	49,500,000	49,500,000	49,500,000	50,500,000	50,500,000
<b>2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ</b>						
เงินเดือนและสวัสดิการ	-	-	-	-	-	-

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
ต้นทุนการให้บริการในเคสสังเกต	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	-	-	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (บาท)</b>	-	-	-	-	-	-
%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>รวมรายได้จากการดำเนินการ (บาท)</b>	18,530,384	49,500,000	49,500,000	49,500,000	50,500,000	50,500,000
<b>3) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ</b>						
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	-	-	-	-	-
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน	-	-	-	-	-	-
ค่าประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	-	-	-	-	-	-
ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	-	-	-	-	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ</b>	-	-	-	-	-	-
<b>4) รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	18,530,384	49,500,000	49,500,000	49,500,000	50,500,000	50,500,000
% NOP	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Terminal value						
อัตราคิดลด	0.96544	0.87967	0.80152	0.73031	0.66544	0.60632
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)</b>	17,889,911	43,543,611	39,675,272	36,150,589	33,604,468	30,619,106

	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
<b>1.1.1 รายได้จากรวมเงินฝากกึ่งของเอกสาร</b>						
จำนวนเดือนหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า				11.00	12.00	12.00
- ศักยภาพความจุกล่องขนาดมาตรฐาน	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613	1,420,613
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)				80%	85%	90%
- จำนวนกล่องขนาดมาตรฐานที่รับฝาก (กล่อง)	-	-	-	1,136,490	1,207,521	1,278,552
- การเพิ่มของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ	0.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
- อัตราค่าบริการรับฝากกล่อง (บาท/กล่อง/เดือน)	6.76	6.89	7.03	7.17	7.31	7.46
<b>รวมรายได้ค่าธรรมเนียมฝากกึ่งของเอกสาร (บาท)</b>	-	-	-	89,641,941	105,981,222	114,459,720
<b>รายได้อื่นๆ</b>	-	-	-	1,792,839	2,119,624	2,289,194
<b>รวมรายได้จากรูรกิจกึ่งของเอกสาร (บาท)</b>	-	-	-	91,434,780	108,100,847	116,748,915
<b>1.2) รายได้จากค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภคอุปกรณ์</b>						
ค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่า (บาทต่อเดือน)	4,208,333	4,291,667	4,291,667	4,291,667		
อัตราการครอบครอง/เช่าใช้พื้นที่ - ตามสัญญา	100%	100%	100%	100%		
ราคาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่า (บาทต่อปี)	50,500,000	51,500,000	51,500,000	4,291,667		
<b>รวมรายได้ตามประสิทธิภาพ (Effective Gross Income)</b>	50,500,000	51,500,000	51,500,000	95,726,447	108,100,847	116,748,915
<b>รวมรายได้ทั้งหมด (บาท)</b>	50,500,000	51,500,000	51,500,000	95,726,447	108,100,847	116,748,915
<b>2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ</b>						

	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
เงินเดบิตและเครดิตการ	-	-	-	23,322,821	26,206,369	26,992,560
ต้นทุนการให้บริการในคลังเอกสาร	-	-	-	13,715,217	16,215,127	17,512,337
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	-	1,828,696	2,162,017	2,334,978
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (บาท)</b>	-	-	-	<b>38,866,733</b>	<b>44,583,513</b>	<b>46,839,876</b>
%	0.0%	0.0%	0.0%	40.6%	41.2%	40.1%
<b>รวมรายได้จากการดำเนินการ (บาท)</b>	<b>50,500,000</b>	<b>51,500,000</b>	<b>51,500,000</b>	<b>56,859,713</b>	<b>63,517,333</b>	<b>69,909,039</b>
<b>3) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ</b>						
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	-	-	-	1,712,424	1,696,008	1,679,592
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน	-	-	-	3,350,426	3,783,530	4,086,212
ค่าประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	-	-	-	414,545	452,231	452,231
ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	-	-	-	71,795	81,076	87,562
<b>รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ</b>	-	-	-	<b>5,549,189</b>	<b>6,012,844</b>	<b>6,305,597</b>
<b>4) รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>50,500,000</b>	<b>51,500,000</b>	<b>51,500,000</b>	<b>51,310,524</b>	<b>57,504,489</b>	<b>63,603,442</b>
% NOP	100.0%	100.0%	100.0%	53.6%	53.2%	54.5%
Terminal value					767,216,517	
อัตราคิดลด	0.55245	0.50338	0.45866	0.41791	0.38078	
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)</b>	<b>27,898,957</b>	<b>25,923,838</b>	<b>23,620,809</b>	<b>21,443,193</b>	<b>314,040,409</b>	

ทั้งนี้ KF ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีคิดจากรายได้ ได้มูลค่าเท่ากับ 614.40 ล้านบาท (รายละเอียดสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ ปรากฏใน ข้อ 3.1 ข้อ 3) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ของรายงานฉบับนี้)

**สรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ SSTPF ด้วยวิธีคิดจากต้นทุน  
และวิธีคิดจากรายได้ โดย KF**

วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (หน่วย : ล้านบาท)
วิธีคิดจากต้นทุน (ตามมูลค่าทดแทนใหม่)	501.00
วิธีคิดจากต้นทุน (ตามมูลค่าทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน)	264.00
วิธีคิดจากรายได้	614.40

หมายเหตุ : ประเมินโดย KF ณ วันที่ 15 สิงหาคม 2562

**สรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ SSTPF โดยบริษัท ไนท์แพรง ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด**

การประเมินสินทรัพย์ของกองทุน SSTPF เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดย KF นั้นทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยผู้ประเมินได้ทำการประเมินสินทรัพย์ 2 วิธี คือ วิธีคิดจากต้นทุน และวิธีคิดจากรายได้ ทั้งนี้ KF เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้เป็นวิธีการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่เหมาะสม เนื่องจากสินทรัพย์ที่ประเมินเป็นสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ จึงเลือกพิจารณาวิธีนี้เป็นวิธีการประเมินเพื่อสรุปมูลค่าของสินทรัพย์ และใช้วิธีคิดจากต้นทุนเป็นวิธีสำหรับตรวจสอบผล ซึ่งสามารถสรุปราคาสินทรัพย์ได้มูลค่าเท่ากับ 614.40 ล้านบาท

**เอกสารแนบ 5 สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ**

ข้อมูลทรัพย์สินของ SSTRT รายละเอียดสัญญาเช่า และราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

**1. ข้อมูลทรัพย์สินของ SSTRT โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด**

**สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินของ SSTRT**

รายการ	รายละเอียด																												
ที่ตั้งสินทรัพย์	ตั้งอยู่ในศูนย์บริการจัดเก็บรักษาเอกสาร บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 115, 115/7-115/9 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ																												
รายละเอียดสินทรัพย์	<p>อาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 5 อาคาร ภายในศูนย์บริการจัดเก็บรักษาเอกสาร บริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจรับฝากเอกสาร และให้เช่าพื้นที่เพื่อจัดเก็บเอกสาร ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o ที่ดิน ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 4 แปลง (ไม่ติดต่อกัน) เนื้อที่รวม 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา หรือเท่ากับ 2,352.4 ตารางวา</li> <li>o สิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 5 อาคาร ได้แก่ อาคารคลังเอกสารหมายเลข 31, 47, 48, 49 และ 52 ปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ 254934, 17188, 17186 และ 17184 ตามลำดับ (อาคารคลังเอกสารหมายเลข 47 และ 48 ปลูกสร้างบนที่ดินแปลงเดียวกัน) พร้อมทั้งระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร มีรายละเอียดดังนี้</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>อาคารหมายเลข</th> <th>ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่</th> <th>พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>31</td> <td>254934</td> <td>1,875.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>47</td> <td>17188</td> <td>2,894.00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>48</td> <td>17188</td> <td>1,894.00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>49</td> <td>17186</td> <td>1,169.00</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>52</td> <td>17184</td> <td>1,445.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>รวม</b></td> <td></td> <td><b>9,277.00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคารประกอบด้วย ระบบไฟฟ้าและระบบป้องกันอัคคีภัย</p>	ลำดับ	อาคารหมายเลข	ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	1	31	254934	1,875.00	2	47	17188	2,894.00	3	48	17188	1,894.00	4	49	17186	1,169.00	5	52	17184	1,445.00		<b>รวม</b>		<b>9,277.00</b>
ลำดับ	อาคารหมายเลข	ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)																										
1	31	254934	1,875.00																										
2	47	17188	2,894.00																										
3	48	17188	1,894.00																										
4	49	17186	1,169.00																										
5	52	17184	1,445.00																										
	<b>รวม</b>		<b>9,277.00</b>																										
สถานะของสินทรัพย์	o อาคารหมายเลข 31, 47, 48 และ 49 มีความจุกล่องเอกสารรวมประมาณ 955,464 กล่อง และอาคารหมายเลข 52 เป็นการบรรจุแฟ้มเอกสารเก็บในกล่อง โดยแต่ละกล่องสามารถ																												

รายการ	รายละเอียด												
	<p>บรรจุเพิ่มได้ 110-200 แพ้ม รวมความจุเพิ่มสูงสุดประมาณ 22,404,400 แพ้ม มีรายละเอียดพื้นที่แต่ละประเภทที่สามารถจัดเก็บเอกสาร ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ลำดับ</th> <th>รายการ</th> <th>อาคารหมายเลข</th> <th>ความจุสุทธิรวม</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>กล่องเอกสาร</td> <td>31, 47, 48 และ 49</td> <td>955,464 กล่อง</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>แพ้มเอกสาร</td> <td>52</td> <td>22,404,400 แพ้ม</td> </tr> </tbody> </table> <p>o ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนสุขสวัสดิ์ ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต ขนาด 8 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 32.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์</p>	ลำดับ	รายการ	อาคารหมายเลข	ความจุสุทธิรวม	1	กล่องเอกสาร	31, 47, 48 และ 49	955,464 กล่อง	2	แพ้มเอกสาร	52	22,404,400 แพ้ม
ลำดับ	รายการ	อาคารหมายเลข	ความจุสุทธิรวม										
1	กล่องเอกสาร	31, 47, 48 และ 49	955,464 กล่อง										
2	แพ้มเอกสาร	52	22,404,400 แพ้ม										
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 ระบุทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ มีโครงการพัฒนาของรัฐ ที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้ คือ โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง (ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ)												
กรรมสิทธิ์	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย												
ภาระผูกพัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>o โฉนดที่ดินทั้ง 4 ฉบับ ตีตัญญาเช่าระยะเวลา 10 ปี ตั้งแต่ 7 สิงหาคม 2557 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2567 กับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)</li> <li>o โฉนดที่ดินทั้ง 4 ฉบับ ตีตัญญาเช่า มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี 5 เดือน 25 วัน (มีเงื่อนไข) ตั้งแต่ 7 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 กับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)</li> <li>o โฉนดที่ดินทั้ง 4 ฉบับ ตีตัญญอจองกับธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</li> </ul>												

2. รายละเอียดสัญญาเช่า โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	รายละเอียด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ผู้ให้เช่า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การเช่า	เพื่อหาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังสินค้าและคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
สถานที่ตั้ง	ภายในศูนย์บริการจัดเก็บรักษาเอกสาร บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 115, 115/7-115/9 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ



รายการ	รายละเอียด
เนื้อที่เช่า	โฉนดที่ดินเลขที่ 17184, 17186, 17188 และ 254934 มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา หรือเท่ากับ 2,352.4 ตารางวา
วันที่จดทะเบียนการเช่า	7 สิงหาคม 2557
วันที่ทำสัญญาเช่า	7 สิงหาคม 2557
ระยะเวลาการเช่า	10 ปี
วันเริ่มสัญญาเช่า	7 สิงหาคม 2557
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	6 สิงหาคม 2567
ค่าเช่าตามสัญญา	1,113,240 บาท / ปี
วันที่ชำระ	ชำระค่าเช่าเป็นราย 6 เดือน โดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>o ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม</li> <li>o ระยะเวลาการเช่าเดือน กรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไป</li> </ul>

**สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์**

รายการ	รายละเอียด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ผู้ให้เช่า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การเช่า	เพื่อหาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังสินค้า และคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
สถานที่ตั้ง	ภายในศูนย์บริการจัดเก็บรักษาเอกสาร บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 115, 115/7-115/9 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า	ชั้นเหล็กสูงและเหล็กกันชน มิเตอร์วัดไฟฟ้า ตู้ควบคุมไฟฟ้า ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง ระบบเตือนอัคคีภัย ลิฟต์บรรทุกสินค้า เครื่องดับเพลิงแบบแขน และกันสาด
วันที่จดทะเบียนการเช่า	7 สิงหาคม 2557
วันที่ทำสัญญาเช่า	7 สิงหาคม 2557
ระยะเวลาการเช่า	10 ปี
วันเริ่มสัญญาเช่า	7 สิงหาคม 2557
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	6 สิงหาคม 2567
ค่าเช่าตามสัญญา	61,886,760 บาท/ ปี แรก และปรับเพิ่มขึ้น 2,000,000 บาท ทุกๆ 3 ปี
วันที่ชำระ	ชำระค่าเช่าเป็นราย 6 เดือน โดยจะชำระแบบย้อนหลัง ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o ระยะเวลาการเช่าเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 กรกฎาคม</li> <li>o ระยะเวลาการเช่าเดือน กรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 10 มกราคมของปีถัดไป</li> </ul>

**สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1)**

รายการ	รายละเอียด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ผู้ให้เช่า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การเช่า	เพื่อหาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังสินค้าและคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
สถานที่ตั้ง	ภายในศูนย์บริการจัดเก็บรักษาเอกสาร บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 115, 115/7-115/9 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่เช่า	โฉนดที่ดินเลขที่ 17184, 17186, 17188 และ 254934 มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา หรือเท่ากับ 2,352.4 ตารางวา
วันที่จดทะเบียนการเช่า	15 ธันวาคม 2560
วันที่ทำสัญญาเช่า	15 ธันวาคม 2560
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี 5 เดือน 25 วัน
วันเริ่มสัญญาเช่า	7 สิงหาคม 2567
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	31 มกราคม 2571
ค่าเช่าตามสัญญา	1. วันที่ 7 สิงหาคม 2567 ถึง 6 สิงหาคม 2570 ค่าเช่า 1,113,240 บาท / ปี 2. วันที่ 7 สิงหาคม 2570 ถึง 31 มกราคม 2571 ค่าเช่า 542,895 บาท
วันที่ชำระ	ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าคงที่ในงวดสุดท้าย ให้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2571 และครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571

**สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่างานระบบสารสนเทศและอุปกรณ์ (ฉบับต่ออายุครั้งที่ 1)**

รายการ	รายละเอียด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ผู้ให้เช่า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)

รายการ	รายละเอียด
วัตถุประสงค์การเช่า	เพื่อหาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทคลังสินค้าและคลังเอกสาร และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
สถานที่ตั้ง	ภายในศูนย์บริการจัดเก็บรักษาเอกสาร บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 115, 115/7-115/9 หมู่ที่ 6 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า	ชั้นเหล็กสูงและเหล็กกันชน มิเตอร์วัดไฟฟ้า ตู้ควบคุมไฟฟ้า ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง ระบบเตือนอัคคีภัย ลิฟต์บรรทุกสินค้า เครื่องดับเพลิงแบบแขวน และกันสาด
วันที่จดทะเบียนการเช่า	15 ธันวาคม 2560
วันที่ทำสัญญาเช่า	15 ธันวาคม 2560
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี 5 เดือน 25 วัน
วันเริ่มสัญญาเช่า	7 สิงหาคม 2567
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	31 มกราคม 2571
ค่าเช่าตามสัญญา	1. วันที่ 7 สิงหาคม 2567 ถึง 6 สิงหาคม 2569 ค่าเช่า 67,886,760 บาท / ปี 2. วันที่ 7 สิงหาคม 2569 ถึง 6 สิงหาคม 2570 ค่าเช่า 69,886,760 บาท / ปี 3. วันที่ 7 สิงหาคม 2570 ถึง 31 มกราคม 2571 ค่าเช่า 34,081,762 บาท
วันที่ชำระ	ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่าคงที่ในงวดสุดท้าย ให้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2571 และครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2571

### 3. ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ SSTRT โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

GRAND ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2562 ด้วยวิธีการประเมินมูลค่า 2 วิธี เพื่อวัตถุประสงค์  
สาธารณะ ดังนี้

1. วิธีต้นทุน (Cost Approach)
2. วิธีรายได้ (Income Approach)

โดยในแต่ละวิธีมีรายละเอียดการประเมินมูลค่าดังต่อไปนี้

1. วิธีต้นทุน (Cost Approach)

วิธีต้นทุน คือการประเมินมูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยคำนวณจากผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) ทั้งนี้ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทรัพย์สินที่ประเมินฯ เป็นสิทธิการเช่าช่วง ทำให้ที่ดินไม่มีมูลค่าบริษัทฯ จึงกำหนดได้เฉพาะมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง คำนวณจาก มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยค่าเสื่อมสภาพ โดยค่าเสื่อมสภาพพิจารณาจากระยะเวลาสัญญาเช่าช่วงเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเสื่อม เป็นต้น

ทั้งนี้ GRAND ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน ได้มูลค่าเท่ากับ 299.65 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

**มูลค่าทรัพย์สินของ SSTRT ที่ประเมินด้วยวิธีต้นทุน โดย GRAND**

รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (หน่วย : ล้านบาท)
ที่ดิน	54.03
สิ่งปลูกสร้าง <sup>1/</sup>	245.62
<b>รวม</b>	<b>299.65</b>

หมายเหตุ : ประเมินด้วยวิธีต้นทุนโดย GRAND ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2562

1/ ประกอบด้วยอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์

2. วิธีรายได้ (Income Approach)

วิธีรายได้ คือการประเมินมูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) ซึ่งเป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินฯ โดยอาศัยการวิเคราะห์ การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคต ซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปี หรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดในแต่ละงวด/ปีแล้ว คิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์กับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากระดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ เป็นสำคัญ

ซึ่งการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้กับทรัพย์สินที่สามารถสร้างกระแสรายได้ (Income Generating Property) เช่น อาคารศูนย์การค้าให้เช่า, โรงแรม/รีสอร์ท, อาคารสำนักงานให้เช่า, อาคารพักอาศัยให้เช่า, โรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า เป็นต้น ทั้งนี้ประมาณการของ GRAND มีรายละเอียดดังนี้

**ประมาณการโดย GRAND**

	2562	2563	2564	2565	2566	2567
	(8 พ.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
<b>ประมาณการรายได้</b>						
<b>รายได้ค่ารับฝากเอกสาร</b>	40,779,512	63,575,428	67,778,470	68,456,255	69,140,817	69,832,226
หมายเลข 31, 47, 48 และ 49						
ความจุคลังเอกสาร	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464
หมายเลข 31, 47, 48 และ 49						
อัตราค่าฝากเอกสาร	6.10	6.16	6.22	6.28	6.35	6.41
อัตราการฝากเอกสารคลังเอกสาร	90%	90%	95%	95%	95%	95%
<b>รายได้ค่ารับฝากเอกสาร</b>	24,907,188	40,622,583	42,235,538	43,876,690	46,161,935	46,623,554
<b>คลังเอกสารหมายเลข 52</b>						
ความจุคลังเอกสาร 52	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400
อัตราค่าฝากเอกสาร	0.220	0.222	0.224	0.227	0.229	0.231
อัตราการฝากเอกสารคลังเอกสาร	65%	68%	70%	72%	75%	75%
<b>รวมรายได้จากการรับฝากเอกสาร</b>	65,686,700	104,198,011	110,014,008	112,332,945	115,302,752	116,455,780
<b>รายได้อื่น ๆ</b>	1,313,734	2,083,960	2,200,280	2,246,659	2,306,055	2,329,116
<b>รายได้ค่าเช่าตามสัญญา</b>						
- ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	724,668	1,114,465	1,113,240	1,113,240	1,112,015	1,114,465
- ค่าเช่างานระบบบริหารข้อมูล และอุปกรณ์	41,587,368	64,762,539	65,886,760	65,886,760	66,617,538	67,961,461
<b>รายได้ทั้งหมด</b>	42,312,037	65,877,004	67,000,000	67,000,000	67,729,553	69,075,926

	2562 (8 พ.ค. - 31 ธ.ค.)	2563 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	2564 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	2565 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	2566 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	2567 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
<b>ประมาณการรายจ่าย</b>						
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และบริหาร						
- เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	12,730,082	20,239,246	20,846,424	21,471,817	22,115,971	22,779,450
- ค่าใช้จ่ายด้านดำเนินการธุรกรรม	6,030,039	9,565,377	10,099,286	10,312,164	10,584,793	10,690,641
- ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,842,512	2,922,754	3,085,893	3,150,939	3,234,242	3,266,585
- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1,340,009	2,125,639	2,244,286	2,291,592	2,352,176	2,375,698
- ค่าเบี้ยประกันภัย	278,575	438,600	447,372	456,319	465,446	474,755
- ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	-	552,919	548,133	543,347	538,561	605,616
<b>รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน</b>	-	-	-	-	-	-
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	-	-	-	-	-	-
- เงินสำรองปรับอนุตราในอนาคต	-	-	-	-	-	-
<b>กระแสเงินสดสุทธิ</b>	42,312,037	65,877,004	67,000,000	67,000,000	67,729,553	69,075,926
<b>มูลค่าหลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย</b>						
ระยะเวลา (ปี)	0.65	1.65	2.65	3.65	4.65	5.65
ค่าสัมประสิทธิ์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	0.94	0.86	0.79	0.72	0.66	0.60
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิ</b>	39,896,015	56,726,411	52,688,053	48,116,943	44,420,896	41,373,447

	2568	2569	2570	2571	2571	2572	ปีที่สิ้นสุด
	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ก.พ. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	การประมาณ การ
<b>ประมาณการรายได้</b>							
รายได้ค่าบริการฝากเอกสาร หมายเลข 31, 47, 48 และ 49	70,530,548	71,235,853	71,948,212	6,055,641	56,094,360	69,531,509	74,128,315
ความจุคลังเอกสาร	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464	955,464
หมายเลข 31, 47, 48 และ 49							
อัตราค่าฝากเอกสาร	6.48	6.54	6.61	6.67	6.67	6.74	6.81
อัตราการฝากเอกสารคลังเอกสาร	95%	95%	95%	95%	80%	90%	95%
<b>รายได้ค่าบริการฝากเอกสาร</b>	<b>47,089,790</b>	<b>47,560,688</b>	<b>48,036,294</b>	<b>4,043,055</b>	<b>44,473,603</b>	<b>49,001,824</b>	<b>49,491,842</b>
<b>คลังเอกสารหมายเลข 52</b>							
ความจุคลังเอกสาร 52	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400	22,404,400
อัตราค่าฝากเอกสาร	0.234	0.236	0.238	0.241	0.241	0.243	0.245
อัตราการฝากเอกสารคลังเอกสาร	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
<b>รวมรายได้จากการรับฝากเอกสาร</b>	<b>117,620,338</b>	<b>118,796,541</b>	<b>119,984,506</b>	<b>10,098,696</b>	<b>100,567,963</b>	<b>118,533,333</b>	<b>123,620,157</b>
<b>รายได้อื่นๆ</b>	2,352,407	2,375,931	2,399,690	201,974	2,011,359	2,370,667	2,472,403
<b>รายได้ค่าเช่าตามสัญญา</b>							
- ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1,113,240	1,113,240	1,113,240	94,549	-	-	-
- ค่าเช่าจากระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์	67,886,760	68,692,239	69,886,760	5,935,588	-	-	-
<b>รายได้ทั้งหมด</b>	<b>69,000,000</b>	<b>69,805,479</b>	<b>71,000,000</b>	<b>6,030,137</b>	<b>102,579,322</b>	<b>120,904,000</b>	<b>126,092,560</b>
<b>ประมาณการรายจ่าย</b>							

	2568	2569	2570	2571	2571	2572	ปีสิ้นสุด
	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ก.พ. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	การประมาณ การ
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และบริหาร							
- เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	23,462,834	24,166,719	24,891,720	2,136,539	23,501,933	26,407,626	27,199,855
- ค่าใช้จ่ายด้านดำเนินการธุรกิจ	10,797,547	10,905,522	11,014,578	927,060	9,232,139	10,881,360	11,348,330
- ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,299,250	3,332,243	3,365,565	283,268	2,820,931	3,324,860	3,467,545
- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	2,399,455	2,423,449	2,447,684	206,013	2,051,586	2,418,080	2,521,851
- ค่าเบี้ยประกันภัย	484,250	493,935	503,814	42,824	471,066	524,168	534,651
- ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	600,351	595,087	589,822	55,354	608,892	658,455	652,664
<b>รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน</b>	-	-	-	-	<b>38,686,547</b>	<b>44,214,549</b>	<b>45,724,897</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	-	-	-	-	<b>63,892,775</b>	<b>76,689,451</b>	<b>80,367,663</b>
- เงินสำรองปรับปรุงอาคารในอนาคต	-	-	-	-	3,077,380	3,627,120	3,782,777
<b>กระแสเงินสดสุทธิ</b>	<b>69,000,000</b>	<b>69,805,479</b>	<b>71,000,000</b>	<b>6,030,137</b>	<b>60,815,395</b>	<b>73,062,331</b>	<b>76,584,886</b>
<b>มูลค่าหลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย</b>						<b>990,497,863</b>	
ระยะเวลา (ปี)	6.65	7.65	8.65	8.73	9.65	10.65	
ค่าสัมประสิทธิ์มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	0.55	0.50	0.46	0.45	0.42	0.38	
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิ</b>	<b>37,742,439</b>	<b>34,870,347</b>	<b>32,390,002</b>	<b>2,730,205</b>	<b>25,336,816</b>	<b>404,656,449</b>	



ทั้งนี้ GRAND ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ ได้มูลค่าเท่ากับ 821.00 ล้านบาท (รายละเอียดคสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ ปรากฏใน ข้อ 3.1 ข้อ 3) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ของรายงานฉบับนี้)

**สรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ SSTRT ด้วยวิธีต้นทุน และวิธีรายได้ โดย GRAND**

วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (หน่วย : ล้านบาท)
วิธีต้นทุน	299.65
วิธีรายได้	821.00

หมายเหตุ : ประเมินโดย GRAND ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2562

**สรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ SSTRT โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด**

การประเมินสินทรัพย์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดย GRAND นั้นทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยผู้ประเมินได้ทำการประเมินสินทรัพย์ 2 วิธี คือ วิธีต้นทุน และวิธีรายได้ ทั้งนี้ GRAND เลือกใช้วิธีรายได้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจาก GRAND มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในปัจจุบัน มีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งสามารถสรุปราคาสินทรัพย์ได้มูลค่าเท่ากับ 821.00 ล้านบาท

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะในการประชุมผู้ถือหุ้นของ  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย

วันพุธที่ 18 กันยายน 2562 เวลา 09.30 น. ณ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11

โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ (“Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok”)

เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

---

1. การลงทะเบียน

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียน และยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมได้ตั้งแต่วันที่ 8.00 น. ของวันพุธที่ 18 กันยายน 2562

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กรณีนิติบุคคล

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นนิติบุคคลจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้
- เพื่อความสะดวกโปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังบริษัทจัดการก่อนประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วัน โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือ ขีดลบข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท บริษัทจัดการได้แนบของจดหมายตอบกลับสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาพร้อมกันนี้

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

(1) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มอบฉันทะ
- สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ

- สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
  - ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (กรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน
- (2) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล ผู้มอบฉันทะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
  - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว
  - กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ไม่เกิน 3 เดือน รับรองสำเนาถูกต้อง โดยมีผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
  - กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งแสดงถึงอำนาจของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล ออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจที่นิติบุคคลประเทศนั้นตั้งอยู่ โดยมีอายุไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนดังกล่าว
  - สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล
  - สำเนาบัตรประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ
  - ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (กรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน



หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

เขียนที่ \_\_\_\_\_

Written at \_\_\_\_\_

วันที่ \_\_\_\_\_ เดือน \_\_\_\_\_ พ.ศ. \_\_\_\_\_  
Date \_\_\_\_\_ Month \_\_\_\_\_ Year \_\_\_\_\_

1 ข้าพเจ้า

I/We \_\_\_\_\_

สัญชาติ \_\_\_\_\_

Nationality \_\_\_\_\_

อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_

Residing at \_\_\_\_\_

ถนน \_\_\_\_\_

Street \_\_\_\_\_

ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_

Tambol/Khwaeng \_\_\_\_\_

อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_

Amphur/Khet \_\_\_\_\_

จังหวัด \_\_\_\_\_

Province \_\_\_\_\_

รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_

Postal Code \_\_\_\_\_

2

เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม \_\_\_\_\_ หน่วย  
being a Unit Holder of Sub Sri Thai Property Fund (SSTPF) holding a total amount of \_\_\_\_\_ units,  
และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ \_\_\_\_\_ เสียง  
and being entitled to the voting rights in total of \_\_\_\_\_ vote(s).

3

ขอมอบฉันทะให้

Hereby appoint \_\_\_\_\_

อายุ \_\_\_\_\_

age \_\_\_\_\_

ปี \_\_\_\_\_

years ,

อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_

residing at \_\_\_\_\_

ถนน \_\_\_\_\_

Street \_\_\_\_\_

ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_

Tambol/Khwaeng \_\_\_\_\_

อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_

Amphur/Khet \_\_\_\_\_

จังหวัด \_\_\_\_\_

Province \_\_\_\_\_

รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_

Postal Code \_\_\_\_\_



หรือผู้จัดการกองทุน

Or the fund manager

นายสุทธิพันธ์ กริมหา

อายุ \_\_\_\_\_

age \_\_\_\_\_

55 ปี

years ,

อยู่บ้านเลขที่ \_\_\_\_\_

residing at \_\_\_\_\_

99/399

ถนน \_\_\_\_\_

Street \_\_\_\_\_

ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_

Tambol/Khwaeng \_\_\_\_\_

นาเกลือ

อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_

Amphur/Khet \_\_\_\_\_

พระสมุทรเจดีย์

จังหวัด \_\_\_\_\_

Province \_\_\_\_\_

สมุทรปราการ

รหัสไปรษณีย์ \_\_\_\_\_

Postal Code \_\_\_\_\_

10290

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย ครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 18 กันยายน 2562 เวลา 09.30 น. ณ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

to be my/our Proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of the Unitholders No. 1/2019 on 18 September 2019 at 09.30 at Surasak 1 Conference Room, Floor 11, Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok at 33/1 South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, 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 the meeting as follows:

(1) วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

Agenda 1 : Chairman's Notice (For Acknowledgement)

(2) วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ประจำปี 2562 (เพื่อพิจารณา)

Agenda 2 : To approve the minutes of the Annual General Meeting of Unitholders for the year 2019 (For Approval)



(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร

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



(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

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



รับรอง

Approve



ไม่รับรอง

Disapprove



งดออกเสียง

Abstain



(3) วาระที่ 3 : รับทราบข้อเสนอเพื่อให้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปรวมกับกองทรัสต์ (เพื่อทราบ)

Agenda 3 : To acknowledge the offer on transferring the Fund's assets and liabilities to be merged with REIT (For Acknowledgement)

(4) วาระที่ 4: พิจารณาการแปลงสภาพและแผนการแปลงสภาพ และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปรวมกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (เพื่อพิจารณา)

Agenda 4 : To consider the conversion and conversion plan including other actions relating to the transfer of the Fund's properties and liabilities to Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust (For Consideration)

(4.1) วาระที่ 4.1 : พิจารณาการแปลงสภาพและแผนการแปลงสภาพ (เพื่อพิจารณา)

Agenda 4.1 : To consider the conversion and conversion plan (For Consideration)

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
- (a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- (b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

(4.2) วาระที่ 4.2 : พิจารณาการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจัดการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (เพื่อพิจารณา)

Agenda 4.2 : To consider appointing other person who is not the Management Company to be the REIT Manager (For Consideration)

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
- (a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- (b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

(4.3) วาระที่ 4.3 : พิจารณาการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นทรัสต์ (เพื่อพิจารณา)

Agenda 4.3 : To consider appointing other person who is not the Trustee of the Fund as the Trustee of REIT (For Consideration)

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
- (a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- (b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

(5) วาระที่ 5 : พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าและต่ออายุสัญญาเช่ากับบริษัท ทรัสต์ไทย จำกัด (มหาชน) (เพื่อพิจารณา)

Agenda 5 : To consider amending the lease agreement and extending the term of the lease agreement executed with Sub Sri Thai Public Company Limited (For Consideration)

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
- (a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- (b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

(6) วาระที่ 6 : พิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (เพื่อพิจารณา)

Agenda 6 : To consider approving the expenses on the conversion of the Fund to REIT (For Consideration)

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
- (a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- (b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

(7) วาระที่ 7 : พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันและโครงการจัดการกองทุนรวม (เพื่อพิจารณา)

Agenda 7 : To consider approving the amendment of agreements and the Fund Management Project (For Consideration)

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
- (a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- (b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

(8) วาระที่ 8 : พิจารณาการเลิกกองทุนรวมและการเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (เพื่อพิจารณา)

Agenda 8 : To consider dissolving the Fund and delisting the investment units from the Stock Exchange of Thailand (For Consideration)

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
- (a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- (b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

(9) วาระที่ 9 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda 9 : To consider other business (if any)

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นควร
- (a) To grant my/our Proxy to consider and vote on my/our behalf as he/ she deems appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- (b) To grant my/our Proxy to vote at my/our desire as follows:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

5 การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบอำนาจในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจนี้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน

Voting by the Proxy on any agenda that does not coincide with my/our instructions specified on this Proxy Form shall be considered invalid and not my/our votes as a Unit Holder.



๑ ในกรณีที่ข้าพเจ้ามิได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

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

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณี que ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by 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

1 ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The Unit Holder appointing the Proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

2 กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.



### แผนที่ของสถานที่จัดประชุม

### Map of the meeting venue

ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ

เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ

Surasak Rooms 1, Floor 11, Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok

At 33/1 South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok

