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

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

ที่ 020/2569 วันที่ 28 ตุลาคม 2569

เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน และการกำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เอกสารแนบ สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่ บริษัท เอสเอสทีี รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“**บริษัท**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“**กองทรัสต์**” หรือ “**กองทรัสต์** SSTRT”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2569 เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2569 บริษัทใคร่ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

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

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

2. กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสารจำนวน 9 อาคาร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 15,340 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์งานระบบ

สาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ("**ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)**")

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

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

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

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน ออกให้เช่าแก่ SST รวมถึงอัตราค่าเช่าที่จะได้รับจาก SST ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นนั้น มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากโครงสร้างค่าเช่าสอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันและอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ซึ่งจะช่วยให้กองทรัสต์ SSTRT ได้รับรายได้ที่มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ รวมถึงสอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันฉบับปัจจุบัน นอกจากนี้ SST เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันอยู่แล้ว และเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสารมายาวนาน ตลอดจนมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์ มีประสิทธิภาพ และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันเป็นอย่างดี การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ SST จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ SSTRT

เนื่องจาก SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น SST จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่ SST ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดย

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

โดยสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามที่ปรากฏใน**เอกสารแนบ** ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท โพลีกอน ไพร์ม จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะนำเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

เรื่องที่ 2 **การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 2

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ SSTRT ในการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และไปจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

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

<u>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2</u>

ทรัพย์สินในโครงการทรัพย์ศรีไทย ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน SST เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนี้

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

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

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

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

หมายเหตุ:

(1) ในปัจจุบัน อาคารหมายเลข 32 ถึง 34 มีผู้เช่าจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า

(2) ภายหลังจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ออกให้เช่าแก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินนำไปดำเนินกิจการคลังเก็บเอกสาร และ/หรือ อาคารคลังสินค้าให้เช่า ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป ทั้งนี้ สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวจะมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (“**วันที่กองทรัสต์ลงทุน**”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุด

ระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นดังกล่าว อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาดังกล่าว

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

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 รายการใดรายการหนึ่งโดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เป็นสำคัญ

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

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

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

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

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

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

บริษัทจะแจ้งข้อมูลรายละเอียดการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ SSTRT ไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

เนื่องจาก SST เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น SST จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก SST รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ออกให้เช่าแก่ SST ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าประมาณร้อยละ 15.31 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 1,584.48 ล้านบาท) กล่าวคือ มูลค่าของเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในจำนวนไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาท) (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 7.82 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นระยะเวลาการเช่าประมาณ 10 ปี (นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี และรวมระยะเวลาการเช่าที่จะต่อออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาของคู่สัญญา) ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 118,677,689 บาท (หนึ่งร้อยสิบแปดล้านหกแสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันหกร้อยแปดสิบเก้าบาท) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 7.49 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมีสมมติฐานวันเริ่มต้นการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในวันที่ 1 มกราคม 2570 ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับ SST จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ ที่ สร. 26/2555

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

โดยสารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามที่ปรากฏใน**<u>เอกสารแนบ</u>** ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท โพลีกอน ไพร์ม จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะนำเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยให้แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมในกรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่จำต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT

เรื่องที่ 3 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

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

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยการขยายประเภททรัพย์สินและธุรกิจที่กองทรัสต์สามารถลงทุน ดังนี้

นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน ในปัจจุบัน	นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน ที่เสนอให้มีการแก้ไข
กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ	กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ <u>อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อให้เช่า หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่</u>

สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์	จำกัดเพียง ทรัพย์สินประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า อาคารโรงงาน โรงแรม อาคารหรือห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ให้เช่า อาคารสำนักงานให้เช่า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า พื้นที่จอดรถให้เช่า เป็นต้น รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจของทรัพย์สินประเภทดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว เป็นเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

เรื่องที่ 4 การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2569

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2569 ในวันศุกร์ที่ 4 ธันวาคม 2569 เวลา 10.30 น. ณ โรงแรมเดอะ พาลาสโซ่ เลขที่ 111 ซอยเนียมอุทิศ ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

ทั้งนี้ รายละเอียดการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2569 จะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป โดยการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2569 มีวาระการประชุมดังนี้

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

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

<u>เงื่อนไขในการนำเสนอวาระและลงมติในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2569</u>

- เนื่องจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่ SST ตามวาระที่ 1 และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามวาระที่ 2 เป็นธุรกรรมที่เกี่ยวเนื่องกันภายใต้แผนการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการกองทรัสต์ SSTRT ในระยะยาว การพิจารณาวาระที่ 2 จึงมีเงื่อนไขว่าวาระที่ 1 จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ SSTRT ดังนั้น หากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ SSTRT จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ SSTRT พิจารณาอนุมัติ

- เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน วาระที่ 1 ไม่มีเงื่อนไขที่ขึ้นอยู่กับผลการลงมติในวาระที่ 2 ดังนั้น หากวาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ SSTRT แต่วาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ SSTRT กองทรัสต์ SSTRT จะยังคงสามารถดำเนินการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันแก่ SST ตามที่จะมีการนำเสนอในวาระที่ 1 ได้ แต่จะไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามที่จะมีการนำเสนอในวาระที่ 2 ได้

- วาระที่ 3 เป็นวาระที่แยกต่างหากและเป็นอิสระจากวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ SSTRT พิจารณาอนุมัติ ไม่ว่าวาระที่ 1 และ/หรือ วาระที่ 2 จะได้มีการนำเสนอหรือได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ SSTRT หรือไม่ก็ตาม

โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

พร้อมกันนี้ บริษัทจึงกำหนดให้วันที่ 11 พฤศจิกายน 2569 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) และบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป



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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-เอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา-

(นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

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

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

เอกสารแนบ

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์
และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

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

1.1. **วันที่ทำรายการ** : ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“**กองทรัสต์**” หรือ “**กองทรัสต์** SSTRT”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน (ตามรายละเอียดใน**ข้อ 1.4** ด้านล่าง) กับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**” หรือ “SST”) โดยระยะเวลาการเช่าจะเริ่มต้นในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571

1.2. **คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์** : SST ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“**บริษัท**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

1.3. **ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์** : SST มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

1.4. **ลักษณะทั่วไปของรายการ** : ตามที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (“**กองทุนรวม** SSTSS”) เป็นกองทรัสต์ SSTRT และทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (“**กองทุนรวม** SSTPF”) เข้ารวมกับกองทรัสต์ SSTRT ดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 4 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร พื้นที่

อาคารรวมประมาณ 9,277 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ("**ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ**")

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

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

และกองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันดังกล่าวออกจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าแก่ SST เพื่อนำไปดำเนินกิจการคลังเอกสาร ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันฉบับปัจจุบัน

เนื่องจากสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันฉบับปัจจุบันดังกล่าวจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 31 มกราคม 2571 กองทรัสต์จึงจะเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันกับ SST โดยมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 และสิทธิของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ กล่าวคือในกรณีที่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาดังกล่าว และมีค่าเช่าตามรายละเอียดใน**ข้อ 1.5** นอกจากนั้น สำหรับสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ SST ตกลงวางเงินมัดจำในรูปแบบ

ของเงินสดต่อกองทรัสต์ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ในจำนวนเท่ากับค่าเช่า 6 เดือน เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ SST

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

รายละเอียดเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ SST โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้

<u>ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ</u>

ระยะเวลาการเช่าในช่วงปีที่	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์[1/]	
	ค่าเช่าต่อปี[2/] (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (บาท)	ค่าเช่าต่อปี[2/] (บาท)	เงินมัดจำต่อปี (บาท)
(ก) ระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2574				
1	13,627,176	6,813,588	34,636,236	17,318,118
2	13,627,176	6,813,588	34,636,236	17,318,118
3	13,627,176	6,813,588	34,636,236	17,318,118
(ข) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2574 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2577				
4	14,035,728	7,017,864	35,674,884	17,837,442
5	14,035,728	7,017,864	35,674,884	17,837,442

6	14,035,728	7,017,864	35,674,884	17,837,442
(ค) ระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2577 จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580				
7	14,456,532	7,228,266	36,744,708	18,372,354
8	14,456,532	7,228,266	36,744,708	18,372,354
9	14,456,532	7,228,266	36,744,708	18,372,354

หมายเหตุ: 1/ จำนวนเงินดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (หากมี)

2/ ค่าเช่าในตารางข้างต้นแสดงเป็นค่าเช่ารายปี ทั้งนี้ ค่าเช่าที่ต้องชำระในแต่ละงวดให้คำนวณจากค่าเช่ารายปีดังกล่าวตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น

ทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร)

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

หมายเหตุ: 1/ จำนวนเงินดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (หากมี)



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

2/ ค่าเช่าในตารางข้างต้นแสดงเป็นค่าเช่ารายปี ทั้งนี้ ค่าเช่าที่ต้องชำระในแต่ละงวดให้คำนวณจากค่าเช่ารายปีดังกล่าวตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น

ธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าประมาณร้อยละ 56.27 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 1,584.48 ล้านบาท) กล่าวคือ ค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ ตลอดระยะเวลาการเช่า 9 ปี ดังกล่าว (นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี และรวมระยะเวลาการเช่าที่จะต่อออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาของคู่สัญญา) อยู่ที่ประมาณ 447,525,792 บาท (สี่ร้อยสี่สิบเจ็ดล้านห้าแสนสองหมื่นห้าพันเจ็ดร้อยเก้าสิบสองบาท) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 28.24 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ตลอดระยะเวลาการเช่า 9 ปี ดังกล่าว (นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2571 จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี และรวมระยะเวลาการเช่าที่จะต่อออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาของคู่สัญญา) อยู่ที่ประมาณ 444,000,924 (สี่ร้อยสี่สิบสี่ล้านเก้าร้อยยี่สิบสี่) บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 28.02 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยเมื่อรวมขนาดรายการของการให้เช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ และการให้เช่าทรัพย์สินโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) ตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว จะคิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 56.27 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้น การทำธุรกรรมข้างต้นระหว่างกองทรัสต์ SSTRT กับ SST จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ ที่ สร**. 26/2555”)

1.6. **เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระแก่กองทรัสต์** SSTRT : ค่าเช่าที่ SST ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน และอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ที่สอดคล้องกับ

โครงสร้างค่าเช่าที่ SST ชำระให้แก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน

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

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

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าวข้างต้น ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ จึงจะครบเป็นองค์ประชุม และในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทจะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

1.9. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำ** : คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า โครงสร้างค่าเช่าที่ SST ต้องชำระแก่กองทรัสต์ SSTRT จากการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากโครงสร้างค่าเช่าสอดคล้องกับ

รายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก

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

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารูปแบบสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นดังกล่าว อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580) ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้กล่าวคือ ในกรณีที่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาดังกล่าวแล้ว เห็นว่ารูปแบบดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT สามารถเรียกให้ SST เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันต่อไปได้จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้ล่วงหน้า ซึ่งเปิดโอกาสให้กองทรัสต์ SSTRT ทบทวนการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าได้ก่อนการใช้สิทธิดังกล่าวในแต่ละคราว และการกำหนดให้ SST มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าด้วย โดย SST จะใช้สิทธิดังกล่าวได้เฉพาะในกรณีที่ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาดังกล่าว เป็นการกำหนดเงื่อนไขที่มีความสมดุลและเป็นธรรมต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ซึ่งทำให้ SST ในฐานะผู้ประกอบการมีความแน่นอนในการวางแผนและดำเนินธุรกิจในทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างต่อเนื่อง อันจะเป็นประโยชน์ต่อความมั่นคงของรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT อีกทั้ง ไม่ว่าการต่ออายุสัญญาเช่าจะเกิดจากการใช้สิทธิของคู่สัญญาฝ่ายใด จะไม่กระทบต่ออัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งกำหนดไว้ล่วงหน้าในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์แล้ว ทั้งนี้ แม้ตามหลักกฎหมายแล้ว เมื่อเทียบกับการเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์

ระยะยาว สิทธิของกองทรัสต์ SSTRT ในการบังคับให้ SST ปฏิบัติตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงสิทธิในการเรียกค่าเสียหายในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาตามที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์จะครอบคลุมเฉพาะระยะเวลาการเช่าในแต่ละคราวที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น และการต่ออายุสัญญาเช่าในแต่ละคราวจะต้องมีการใช้สิทธิภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ แต่ด้วยเหตุผลที่ได้กล่าวไปข้างต้น ประกอบกับผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามและพิจารณาการใช้สิทธิดังกล่าวในแต่ละคราวภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่ารูปแบบสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวนั้นมีความเหมาะสม

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงในการเข้าทำรายการนี้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

1.10. ความเห็นของกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท : ไม่มี

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

ทั้งนี้ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม SSTSS SST ได้ต่ออายุการเช่าของสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 และสัญญาเช่างานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2557 ที่ได้เข้าทำกับกองทุนรวม SSTSS ซึ่งครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในวันที่ 6 สิงหาคม 2567 โดยขอขยายระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาออกไปให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 และกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังกล่าว โดยที่ข้อความ ข้อสัญญา และ/หรือ เงื่อนไขอื่นให้คงเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าวทุกประการ

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

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

4. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาเช่าโครงการทรัพย์ศรีไทยระหว่างกองทุนรวม SSTPF และ SST โดยใช้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF ดังกล่าว

   ทั้งนี้ ก่อนที่กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF มานั้น กองทุนรวม SSTPF กับ SST ได้ดำเนินการต่ออายุการเช่าของ (3 สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ (1พฤษภาคม สัญญา (2) 2554 เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับแก้ไข (ฉบับที่ 27 ลงวันที่ (1ธันวาคม 2555 3) และ) สัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ ลงวันที่ ธันวาคม 27 ซึ่งครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในวันที่ 25552 พฤษภาคม 2564 โดยขอขยายระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าออกไปให้สิ้นสุดในวันที่ 31 มกราคม 2571 รวมทั้งกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังกล่าว และแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งจำนวนและไม่มีค่าเช่าแปรผัน ซึ่งการต่ออายุสัญญาเช่าทั้งหมดดังกล่าว และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าของสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ข้างต้นมีผลนับแต่วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SSTPF มายังกองทรัสต์ SSTRT

5. กองทรัสต์ SSTRT ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาก่อตั้งภาระจำยอม ระหว่างกองทุนรวม SSTPF และ SST ซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญคือ การ

ก่อตั้งภาระจำยอมบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ SST ให้แก่ที่ดินที่กองทุนรวม SSTPF ลงทุน เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์เข้า-ออก การติดตั้งสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง

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

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

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

9. กองทรัสต์ได้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการกับ SST ซึ่งกองทรัสต์ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม SSTSS ในการแปลงสภาพกองทุนรวม SSTSS เป็นกองทรัสต์ SSTRT ในเรื่องการถือหน่วยลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการถือครองหน่วยทรัสต์ที่กำหนดในประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บังคับใช้ในขณะนั้น และ

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT อีกทั้ง เพื่อให้ข้อสัญญาว่าด้วยการถือหน่วยลงทุนในสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวมีความชัดเจนและสอดคล้องกับข้อเท็จจริงในปัจจุบันของกองทรัสต์ SSTRT

1.12. **ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์** : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

2. **การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2**

2.1. **วันที่ทำรายการ**	:	ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว
2.2. **คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์**	:	SST ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
2.3. **ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**	:	SST มีส่วนได้เสียโดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
2.4. **ลักษณะทั่วไปของรายการ**	:	กองทรัสต์ SSTRT จะนำเงินจากแหล่งเงินทุนตามรายละเอียดใน**ข้อ 2.10** ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามรายละเอียดใน**ข้อ 2.5** (“**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2**”) ในมูลค่ารวมไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาท) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยกองทรัสต์จะแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นงวด ๆ โดยชำระงวดแรกในวันที่กองทรัสต์ลงทุน และงวดที่เหลือตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งจะอยู่ ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (“**วันที่กองทรัสต์ลงทุน**”) โดยงวดการชำระจะเป็นไปตามตารางด้านล่างนี้

กำหนดชำระ	จำนวนราคาทรัพย์สินตามสัญญาที่ต้องชำระ (บาท)
วันที่กองทรัสต์ลงทุน	55,000,000
ภายในวันที่ 31 มกราคม 2570	5,000,000
ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2570	10,000,000
ภายในวันที่ 31 มกราคม 2571	10,000,000
ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2571	17,500,000
ภายในวันที่ 31 มกราคม 2572	17,500,000
ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2572	8,900,000

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

รายละเอียดเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ทั้งนี้ เนื่องจากการแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นงวด ๆ ตามที่ได้กล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นการเข้าทำสัญญาที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

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

2.5. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 : ทรัพย์สินในโครงการทรัพย์ศรีไทย ตั้งอยู่ที่ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบันบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 17178 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 53.2 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 32 พื้นที่อาคารประมาณ 1,815 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
2. กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264191 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 45.0 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 33 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
3. กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 264192 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 41.0 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าหมายเลข 34 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
4. กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 261432 โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ 40.3 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังเอกสารหมายเลข 35 พื้นที่อาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

หมายเหตุ:

(1) ในปัจจุบัน อาคารหมายเลข 32 ถึง 34 มีผู้เช่าจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อใช้เป็นคลังสินค้า

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

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

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

2.6. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีมูลค่ารวมไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาท) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยกองทรัสต์จะแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นงวด ๆ โดยชำระงวดแรกในวันที่กองทรัสต์ลงทุน และงวดที่เหลือตามระยะเวลาที่

กำหนด ซึ่งจะอยู่ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุน ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไปใน**ข้อ 2.4**

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

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

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (รวมเรียกว่า “**ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง

สองรายว่า ราคาประเมินตามวิธีคิดลดจากรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เนื่องจากโดยสภาพของทรัพย์สินมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่า ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ SSTRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จำนวนไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาท) (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 124,200,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสี่ล้านสองแสนบาท) คิดเป็นร้อยละ 0.24

บริษัทจะแจ้งข้อมูลรายละเอียดการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ SSTRT ไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

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

2.9. **ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2** : การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการพัฒนาและบริหารจากผู้ที่มีประสบการณ์และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ SSTRT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ SSTRT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อันจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

2.10. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 : แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะมา จาก (1) เงินสดภายในตามจำนวนที่บริษัทเห็นสมควรและเหมาะสม และ/หรือ (2) เงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันในโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (รวมถึงฉบับที่จะมีการเข้าทำตาม **เรื่องที่ 1**) และ/หรือ สัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันในโครงการทรัพย์ศรีไทย (4 อาคาร) และ/หรือ เงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่กองทรัสต์ SSTRT จะเข้าทำกับ SST ซึ่งเป็นเงินมัดจำที่ SST วางไว้กับกองทรัสต์ รวมเป็นจำนวนไม่เกิน 50,174,800 บาท (ห้าสิบล้านหนึ่งแสนเจ็ดหมื่นสี่พันแปดร้อยบาท) ทั้งนี้ การนำเงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือ เงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวข้างต้นมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะดำเนินการภายใต้ความตกลงร่วมกันกับ SST โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงระยะเวลาตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวที่มีอยู่ เงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้และคืนเงินมัดจำตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ และคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ในการนำเงินมัดจำดังกล่าวมาใช้อย่างรอบคอบและระมัดระวัง

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

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าวข้างต้น ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ จึงจะครบเป็นองค์ประชุม และในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วน

ได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทจะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

2.12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก : คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ SSTRT เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ SSTRT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ SSTRT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ SSTRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป นอกจากนี้ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ SSTRT จะซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ SSTRT จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 123,900,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสามล้านเก้าแสนบาท) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยกองทรัสต์จะแบ่งชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นงวด ๆ ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ SSTRT ลงทุน จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ราคา 124,200,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบสี่ล้านสองแสนบาท) คิดเป็นร้อยละ 0.24 อันเป็นราคาที่บริษัทเห็นว่าสมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงในการเข้าทำรายการนี้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

2.13. **ความเห็นของกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท** : ไม่มี

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

2.15. **ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์** : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

2.16. **รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ** : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

3. **การให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2**

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

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

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

หมายเหตุ: 1/ จำนวนเงินดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (หากมี)

2/ ค่าเช่าในตารางข้างต้นแสดงเป็นค่าเช่ารายปี ทั้งนี้ ค่าเช่าที่ต้องชำระในแต่ละงวดให้คำนวณจากค่าเช่ารายปีดังกล่าวตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เกิดขึ้นจริงในงวดนั้น

ค่าเช่าทั้งหมดที่กองทรัสต์ SSTRT จะได้รับจาก SST ตลอดระยะเวลาการเช่าประมาณ 10 ปี (นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี และรวมระยะเวลาการเช่าที่จะต่อออกไปอีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ในกรณีที่มีการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาของคู่สัญญา) จะอยู่ที่ประมาณ 118,677,689 บาท (หนึ่งร้อยสิบแปดล้าน

หกแสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันหกร้อยแปดสิบเก้าบาท) คิดเป็นมูลค่าประมาณร้อยละ 7.49 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT (ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SSTRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 1,584.48 ล้านบาท) โดยมีสมมติฐานวันเริ่มต้นการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในวันที่ 1 มกราคม 2570 ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ ที่ สร. 26/2555

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

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

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

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าวข้างต้น ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ จึงจะครบเป็นองค์ประชุม และในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทจะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

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

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณารูปแบบสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าเริ่มต้น 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นดังกล่าว อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามคำมั่นที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว

คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาดังกล่าวแล้ว เห็นว่ารูปแบบดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากกองทรัสต์ SSTRT สามารถเรียกให้ SST เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ต่อไปได้จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2580 ตามอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้ล่วงหน้า ซึ่งเปิดโอกาสให้กองทรัสต์ SSTRT ทบทวนการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าได้ก่อนการใช้สิทธิดังกล่าวในแต่ละคราว และการกำหนดให้ SST มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าด้วย โดย SST จะใช้สิทธิดังกล่าวได้เฉพาะในกรณีที่ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาดังกล่าว เป็นการกำหนดเงื่อนไขที่มีความสมดุลและเป็นธรรมต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ซึ่งทำให้ SST ในฐานะผู้ประกอบการมีความแน่นอนในการวางแผนและดำเนินธุรกิจในทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างต่อเนื่อง อันจะเป็นประโยชน์ต่อความมั่นคงของรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ SSTRT อีกทั้ง ไม่ว่าการต่ออายุสัญญาเช่าจะเกิดจากการใช้สิทธิของคู่สัญญาฝ่ายใด จะไม่กระทบต่ออัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งกำหนดไว้ล่วงหน้าในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์แล้ว ทั้งนี้ แม้ตามหลักกฎหมายแล้ว เมื่อเทียบกับการเข้าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ระยะยาว สิทธิของกองทรัสต์ SSTRT ในการบังคับให้ SST ปฏิบัติตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงสิทธิในการเรียกค่าเสียหายในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาตามที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์จะครอบคลุมเฉพาะระยะเวลาการเช่าในแต่ละคราวที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น และการต่ออายุสัญญาเช่าในแต่ละคราวจะต้องมีการใช้สิทธิภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ แต่ด้วยเหตุผลที่ได้กล่าวไปข้างต้น ประกอบกับผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามและพิจารณาการใช้สิทธิดังกล่าวในแต่ละคราวภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่ารูปแบบสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวนั้นมีความเหมาะสม

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงในการเข้าทำรายการนี้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

3.10. ความเห็นของกรรมการของบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท : ไม่มี



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

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

3.12. **ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์** : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ SSTRT

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

รายการ (หน่วย : พันบาท)				
งบแสดงฐานะการเงิน	**งวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569**	**ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568**	**ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567**	**ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566**
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,571,757	1,574,347	1,593,253	1,614,962
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	3,306	3,292	3,244	3,177
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15,052	9,713	6,002	2,476
ลูกหนี้จากการให้เช่า	77,517	79,113	79,940	80,417
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	1	247	273	159
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	43,276	43,332	43,402	43,389
สินทรัพย์อื่น	1,366	844	854	793
รวมสินทรัพย์	**1,712,275**	**1,710,888**	**1,726,967**	**1,745,373**
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,771	8,194	9,001	7,646
เงินมัดจำค่าเช่า	43,250	43,250	43,250	43,250
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	74,099	92,635	129,691	166,682
หนี้สินอื่น	2,679	329	424	298
รวมหนี้สิน	**127,799**	**144,408**	**182,366**	**217,876**
สินทรัพย์สุทธิ	**1,584,476**	**1,566,480**	**1,544,601**	**1,527,497**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	**8.2891**	**8.1950**	**8.0805**	**7.9910**

รายการ (หน่วย : พันบาท)				
งบกำไรขาดทุน				
รวมรายได้	67,498	136,206	136,675	136,142
รวมค่าใช้จ่าย	8,703	19,010	21,489	24,077
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	58,795	117,196	115,186	112,064
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(2,576)	(18,858)	(21,642)	3,584
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**56,219**	**98,339**	**93,544**	**115,649**
งบกระแสเงินสด				
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	64,288	123,319	123,220	121,758
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(58,949)	(119,608)	(119,694)	(136,150)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	5,339	3,711	3,526	(14,392)

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

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

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

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