

วันที่ 16 เมษายน 2568

เรื่อง การเปิดเผยรายงานข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (SSTRT) ประจำปี 2568

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. รายงานประจำปี 2567 ในรูปแบบ QR-Code
2. หลักเกณฑ์ในการส่งคำถามหรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย
3. แบบนำส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะ
4. ช่องจดหมายธุรกิจตอบรับ

อ้างอิง

1. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 20/2566 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2566
2. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566
3. หนังสือที่ นร.(ว) 2/2566 เรื่อง นำส่งประกาศเกี่ยวกับกองทุนรวมและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน และซักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับวิธปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง ลงวันที่ 6 ธันวาคม 2566

ตามประกาศที่อ้างถึง 1. และ 2. ได้ยกเลิกเกณฑ์การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูล และเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม

- (1) เป็นการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีพบปะกับผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) กรณีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นได้ทราบด้วย ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการดำเนินการตาม (1) แล้วเสร็จ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SSTRT”) จึงเห็นควรเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงาน

ของกองทรัสต์ ประจำปี 2567 ของกองทรัสต์ SSTRM ผ่านการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ในรูปให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะ ภายในหลังจากที่ได้พิจารณาข้อมูลผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รูปแบบรายงานข้อมูล (“รายงานข้อมูล”) และเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์ได้จัดส่งทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRM ที่มีการปิดสมุดทะเบียน เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2568 (Record date) ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ที่มีสิทธิได้รับรายงานข้อมูล และมีสิทธิส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลของกองทรัสต์ SSTRM ในเรื่องต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และตามประกาศของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ที่อ้างถึง รวมทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีช่องทางให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลกองทรัสต์โดยตรงกับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการรับข้อซักถามและ/หรือเรื่องเสนอแนะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบผ่านเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทราบ พร้อมทั้งเปิดเผยผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเรื่องที่จะรายงานมีดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SSTRM ประจำปี 2567 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผลการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญสำหรับรอบปีบัญชี 2567 รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2567 ในรูปแบบ QR CODE ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานข้อมูลฉบับนี้แล้ว โดยสรุปได้ดังนี้

1. ผลการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SSTRM ในปี 2567

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SSTRM สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น จำนวนเงิน 136.67 ล้านบาท เป็นรายได้ค่าเช่าเป็นหลัก จำนวนเงิน 136.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.82 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 21.49 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายหลัก ได้แก่ ต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 7.74 ล้านบาท และ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสต์ รวมเป็นจำนวนเงิน 12.06 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 36.03 ของค่าใช้จ่ายรวม และ คิดเป็นร้อยละ 56.10 ของค่าใช้จ่ายรวม ตามลำดับ ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 115.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.28 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ลดลง เท่ากับ 93.54 ล้านบาท สาเหตุมาจากการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวนเงิน 21.64 ล้านบาท

การบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRM

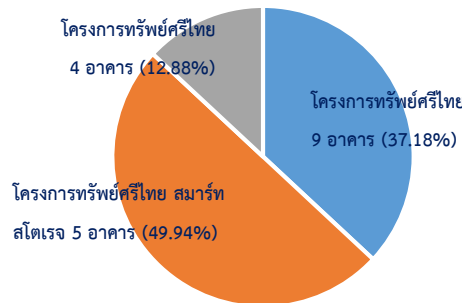
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 2 โครงการ ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่บนพื้นที่เดียวกัน โครงการตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

1. ทรัพย์สินหลักภายใต้โครงการทรัพย์สินศรีไทย สมาร์ท สโตร์เจ ได้รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เจ (SSTSS) (5 อาคาร)

2. ทรัพย์สินหลักภายใต้โครงการทรัพย์สินไทย

- รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทย (SSTPF) (9 อาคาร)
- ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ (4 อาคาร)

โดยมีบริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) (“ทรัพย์สินไทย” หรือ “ผู้เช่า”) เป็นผู้เช่าเหมาเพียงรายเดียวในการเช่าทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการจัดเก็บเอกสาร ที่ผ่านมาผู้เช่ามีการชำระค่าเช่าตามปกติเป็นไปตามสัญญาเช่าที่มีกับกองทรัสต์ รายละเอียดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์แบ่งตามการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ดังนี้



การบริหารจัดการหนี้สินของกองทรัสต์

การบริหารจัดการหนี้สินของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินที่มีต่อสถาบันการเงินผู้ให้กู้ โดยสถานะทางการเงินตามงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของกองทรัสต์ กองทรัสต์มียอดหนี้เป็น เงินต้นเงินกู้คงเหลือ เป็นจำนวน 130 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.53 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

หมายเหตุ ณ วันที่ 10 มกราคม 2568 กองทรัสต์มีเงินต้นเงินกู้ดังกล่าว คงเหลือ 111.40 ล้านบาท

การกั้นเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม

แม้ว่า กองทรัสต์จะได้รับการอนุมัติและเข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ด้วยการปรับเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นเงินกู้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะกั้นเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าว (ถ้ามี) โดยพิจารณาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประกอบกับพิจารณาความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้ โดยแผนการกั้นเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมที่ผ่านมา มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

ปี	แผนจำนวนเงินสำรองแต่ละปี	ดำเนินการจำนวนเงินสำรองในแต่ละรอบปีบัญชี	จำนวนเงินต้นเงินกู้สถาบันการเงินกำหนดให้ชำระในแต่ละรอบปีบัญชี	จำนวนเงินต้นเงินกู้ที่ได้ชำระไปแล้ว
2564	34,000,000	17,000,000	-	-
2565	34,000,000	5,000,000	24,000,000	24,000,000
2566	34,000,000	2,000,000	28,800,000	48,800,000
2567	34,000,000	-	37,200,000	37,200,000

ปี	แผน จำนวนเงินกันสำรอง แต่ละปี	ดำเนินการ จำนวนเงินกันสำรองใน แต่ละรอบปีบัญชี	จำนวนเงินต้นเงินกู้สถาบัน การเงินกำหนดให้ชำระใน แต่ละรอบปีบัญชี	จำนวนเงินต้นเงินกู้ที่ได้ ชำระไปแล้ว
2568	34,000,000	N/A	37,200,000	18,600,000
2569	35,000,000	N/A	37,200,000	N/A
2570	35,000,000	N/A	37,200,000	N/A
2571	-	N/A	38,400,000	N/A
รวม	240,000,000	24,000,000	240,000,000	128,600,000

หมายเหตุ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนแผนการกันเงินสำรองไว้เพื่อชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นได้

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

กองทรัสต์ SSTRT มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชี 2567 รวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง เป็นอัตราต่อปี 0.40 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงิน 76.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 135.70 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และอัตราประโยชน์ตอบแทน (Dividend yield) คิดเป็นร้อยละ 8.13 เทียบกับราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในรายงานประจำปี 2567 หัวข้อ 7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

2. แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ภาพรวมและแนวโน้มที่สำคัญ

ภาพรวมธุรกิจให้บริการรับฝากเอกสาร อาจจะได้รับผลกระทบจากการพัฒนาเทคโนโลยีในการจัดเก็บเอกสารรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งรวมถึงธุรกิจการให้บริการรับฝากเอกสารของผู้เช่าเหมาของกองทรัสต์ด้วย ปัจจุบันต้นทุนการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ถูกลง ง่ายต่อการจัดเก็บและการสืบค้น ดังนั้น หากผู้ฝากเอกสารเปลี่ยนการจัดเก็บเอกสารของตนเป็นรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์มากขึ้น อาจทำให้ความต้องการจัดเก็บเอกสารในคลังเอกสารลดลง

อย่างไรก็ตาม ผู้ใช้บริการยังเห็นถึงความจำเป็นของการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบต้นฉบับเอกสาร เนื่องจากสามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้โดยมิต้องผ่านการพิสูจน์องค์ประกอบสำคัญในเอกสาร เช่น ลายมือชื่อ ตราประทับบริษัท ซึ่งลายมือชื่อ ตราประทับบริษัทอาจถูกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้โดยง่ายหากการรักษาความปลอดภัยของการจัดเก็บในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ไม่เพียงพอ

ทรัพย์สินไทย ในฐานะผู้เช่าเหมาทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ปรับกลยุทธ์ในการให้บริการการจัดเก็บเอกสารให้สอดคล้องตามความต้องการของตลาดและผู้ให้บริการด้วยการนำเทคโนโลยีมาใช้ ได้แก่ การให้บริการ Scan เอกสาร เพื่อจัดเก็บเอกสารในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ควบคู่ไปกับการให้บริการรับฝากเอกสาร

การจัดการประโยชน์ของกองทรัสต์สำหรับการดำเนินงานในอนาคต

ตามที่ทรัพย์สินไทย ได้เข้าทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจรับฝากเอกสาร โดยโครงการทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์ (5 อาคาร) และโครงการทรัพย์สินไทย (9 อาคาร) สัญญาเช่าทรัพย์สินหลักดังกล่าว มีระยะเวลาเช่าคงเหลือเป็นเวลา 3 ปี 1 เดือน (สัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571) ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างดำเนินการเจรจากับผู้เช่าเพื่อพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าไว้ล่วงหน้า ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถตกลงเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการสรรหาผู้ประกอบการธุรกิจคลังเอกสารหรือธุรกิจใกล้เคียงในการเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าหรือการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ในการเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญในรอบปีบัญชี 2567 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง

เรื่องที่ 2 รับทราบงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี 2567

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอตามมาตรฐานการบัญชีและผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 โดยรายละเอียดงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี 2567 ปรากฏในรายงานประจำปี 2567 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 หัวข้อ 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับรายงานข้อมูลฉบับนี้แล้ว สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2567	ปี 2566
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,593,252,946.28	1,614,961,680.30
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	3,243,538.85	3,176,894.96
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6,001,936.20	2,475,879.91
ลูกหนี้จากการให้เช่า	79,940,441.44	80,417,292.95
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	272,644.18	158,972.52
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	43,401,659.71	43,389,238.17
สินทรัพย์อื่น ๆ	853,955.05	793,235.88
รวมสินทรัพย์	1,726,967,121.71	1,756,735,991.01
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,001,053.12	7,646,105.95
เงินมัดจำค่าเช่า	43,250,000.00	43,250,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	129,691,316.72	166,682,362.96
หนี้สินอื่น	423,909.24	298,007.19
รวมหนี้สิน	182,366,279.08	217,876,476.10

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2567	ปี 2566
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนจดทะเบียน	1,420,148,925.00	1,420,148,925.00
ส่วนเกินทุน	59,959,625.00	59,959,625.00
ส่วนต่ำกว่าทุน	(64,578,978.00)	(64,578,978.00)
กำไรสะสม	129,071,270.63	111,967,146.59
สินทรัพย์สุทธิ	1,544,600,842.63	1,527,496,718.59
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	8.0805	7.9910
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	191,150,000.00	191,150,000.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ปี 2567	ปี 2566
รายได้		
รายได้ค่าเช่า	136,432,787.90	136,060,020.70
รายได้ดอกเบี้ย	242,033.73	81,727.41
รวมรายได้	136,674,821.63	136,141,748.11
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,889,296.88	6,978,771.97
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,166,972.65	5,234,078.97
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	476,044.68	477,124.47
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	365,000.00	365,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	848,750.25	952,326.64
ต้นทุนทางการเงิน	7,742,743.00	10,068,452.54
รวมค่าใช้จ่าย	21,488,807.46	24,077,304.59
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	115,186,014.17	112,064,443.52
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(21,642,090.13)	3,584,455.50
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	93,543,924.04	115,648,899.02

งบกระแสเงินสด	2567	2566
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	123,219,896.29	121,758,230.44
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(119,693,840.00)	(136,150,362.19)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	3,526,056.29	(14,392,131.75)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,475,879.91	16,868,011.66
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	6,001,936.20	2,475,879.91

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

เรื่องที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2568

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 วันที่ 3 มีนาคม 2568 ได้พิจารณาและมีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568 โดยมีความเห็นว่า ผู้สอบบัญชีจากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด มีคุณสมบัติ ประสบการณ์ ความรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีที่บริษัทดังกล่าว เสนอมามีความเหมาะสมกับขอบเขตการสอบบัญชี

โดยบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด มีรายชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ของกองทรัสต์ ดังนี้

(1) รายชื่อของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2568 ดังต่อไปนี้

รายชื่อ	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบ บัญชีของกองทรัสต์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่
1. นางสาวชูชาน เอี่ยมวณิชชา	-	4306 และ/หรือ
2. นายสุชาติ พานิชย์เจริญ	-	4475 และ/หรือ
3. นางสาวชันทา ชมเมิน	-	7570 และ/หรือ
4. นางสาววันดี เอี่ยมวณิชชา	-	8210 และ/หรือ
5. นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หามนธ์	(ปี 2560 - 2565)	9922 และ/หรือ
6. นางสาวอมรรัตน์ เจือทองบริสุทธิ์	(ปี 2566 - 2567)	10998

ผู้สอบบัญชีจากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ข้างต้นไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบ และแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และ

ให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ทำหน้าที่แทนได้

(2) ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568 เป็นจำนวนเงิน 365,000 บาท (ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่จะเบิกชดเชยได้ตามที่จ่ายจริง โดยถือปฏิบัติเช่นเดียวกับสำนักงานสอบบัญชีทั่วไป) และไม่มีค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

ตารางเปรียบเทียบค่าสอบบัญชี (Audit Fee)

รายการ	ปีบัญชี 2568 (บาท)	ปีบัญชี 2567 (บาท)
ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	365,000	365,000
ค่าบริการอื่นๆ	-ไม่มี-	-ไม่มี-

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี สำหรับปี 2568

จากการรายงานข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลได้ ตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2568 ถึง วันที่ 30 เมษายน 2568 ทั้งนี้ ขั้นตอนการส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะปรากฏรายละเอียดตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2** และแบบนำส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะ ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถ้อยแถลงคำถามในเบื้องต้น และดำเนินการจัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทราบ ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่ที่มีการดำเนินการสื่อสารสองทางกับผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว (นับแต่วันที่ 30 เมษายน 2568 เป็นวันสุดท้ายของการรับคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ตอบคำถามหากการส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ปรากฏใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2** หรือ กรณีที่เป็นข้อมูลที่ไม่อาจเปิดเผยได้ หรือเป็นข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น ดังนั้น เพื่อเป็นการรักษาสิทธิประโยชน์ของท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ กรุณาพิจารณาและศึกษาหลักเกณฑ์ในการส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลตามรายละเอียดที่ปรากฏใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2** ที่กองทรัสต์ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมรายงานข้อมูลฉบับนี้แล้ว หากท่านมีคำถามหรือข้อสงสัยเกี่ยวกับการสื่อสารสองทาง หรือหลักเกณฑ์ในการส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะ สามารถสอบถามและติดต่อ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ในวันและเวลาทำการ ตามเบอร์โทรศัพท์ 02-318-5514 – 5

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- เอกชัย ลีศิริวัฒนา -

(นายเอกชัย ลีศิริวัฒนา)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

รายงานประจำปี 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (SSTRT)

สามารถดาวน์โหลดได้โดยการสแกนคิวอาร์โค้ดด้านล่าง



สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

หลักเกณฑ์ในการส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูล

1. คุณสมบัติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่สามารถส่งข้อซักถาม

เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Record Date) ในวันที่ 18 มีนาคม 2568

2. เนื้อหาของคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะ

2.1 ต้องเกี่ยวข้องกับข้อมูลที่ระบุไว้ในรายงานข้อมูล

เรื่องที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SSTRT ประจำปี 2567 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

เรื่องที่ 2 รับทราบงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2567

เรื่องที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2568

2.2 บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ไม่ตอบคำถาม มีดังต่อไปนี้

- (1) คำถามที่ขัดกับวัตถุประสงค์ในการดำเนินการของกองทรัสต์ หรือขัดต่อกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (2) คำถามที่เป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบุคคลใดบุคคลหนึ่ง ซึ่งไม่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์อย่างชัดเจน
- (3) คำถามที่เสนอข้อมูลไม่ครบถ้วนและไม่ถูกต้อง

3. ขั้นตอนการส่งคำถามหรือข้อเสนอแนะ

3.1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีคุณสมบัติตามข้อ 1. จะต้องแจ้งรายละเอียดดังนี้ให้ครบถ้วน

- 1) ชื่อ-นามสกุล หรือ ชื่อนิติบุคคล (แล้วแต่กรณี)
- 2) ที่อยู่ และ เบอร์ติดต่อกลับ หรือ ที่อยู่การนำส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (Email address) (ถ้ามี)
- 3) เลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือ เลขหนังสือเดินทาง หรือ เลขทะเบียนนิติบุคคล (แล้วแต่กรณี)
- 4) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือในกองทรัสต์ SSTRT

3.2 การส่งเอกสาร

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีคุณสมบัติตามข้อ 1. สามารถนำส่งคำถามหรือข้อเสนอแนะผ่านช่องทางดังต่อไปนี้

- (1) นำส่งทางไปรษณีย์ด้วยการบรรจุซองจดหมายธุรกิจตอบรับ หรือ ซองปกติระบุที่อยู่จัดส่ง ดังนี้

ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง

เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

- (2) นำส่งทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (Email address) ของผู้จัดการกองทรัสต์ info@sstrm.co.th

- (3) กรอกข้อซักถามผ่านเว็บไซต์ www.sstrm.co.th

หากท่านมีข้อสงสัยประการใด สามารถติดต่อสอบถามได้ที่ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

โทร. 02-318-5514-5 หรือ E-mail address : info@sstrm.co.th

ระยะเวลาในการยื่นเรื่อง

ตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2568 โดยหากส่งแบบนำส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะ มาทางไปรษณีย์บริษัทจะถือวันที่ที่ระบุในตราประทับไปรษณีย์เป็นสำคัญ

4 ขั้นตอนการพิจารณา

- 4.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณากลับกรองคำถามในเบื้องต้นและจะจัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่ 30 เมษายน 2568 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการรับคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ และระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ตอบคำถามหากการส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ปรากฏในข้อ 1. ถึง ข้อ 3. ข้างต้น หรือ กรณีที่เป็นข้อมูลที่ไม้อาจเปิดเผยได้ หรือเป็นข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น

แบบนำส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลผู้ถือหุ้นทรัสต์

ชื่อ-สกุล (นาย, นาง, นางสาว, บริษัท, อื่นๆ):.....

ที่อยู่ปัจจุบัน / ที่ติดต่อได้

เลขที่ หมู่บ้าน/อาคาร.....

หมู่ที่ ตรอก/ซอย

ถนน ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์ ประเทศ

โทรศัพท์ E-mail:

จำนวนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (SSTRT) ที่ถือครอง ณ วันที่ 18 มีนาคม 2568
(Record Date)หน่วย

ส่วนที่ 2 ข้อซักถาม และ/หรือข้อเสนอแนะ

กรุณาระบุเรื่อง วัตถุประสงค์ของคำถาม ความเป็นมาและเหตุผลประกอบการซักถาม และ/หรือข้อเสนอแนะ

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

หากมีเอกสารประกอบเพิ่มเติมให้ลงนามรับรองความถูกต้องไว้ทุกหน้า จำนวน แผ่น

ส่วนที่ 3 เอกสารหลักฐานของผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ที่ใช้ประกอบแบบนำเสนอข้อซักถามและ/หรือข้อเสนอแนะ

กรณีผู้ถือหุ้นยวทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดา (อย่างใดอย่างหนึ่ง) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ หนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ)

กรณีผู้ถือหุ้นยวทรัพย์เป็นนิติบุคคล

- 1) สำเนาหนังสือรับรองของนิติบุคคลอายุไม่เกิน 3 เดือน ลงนามรับรองสำเนาความถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อของนิติบุคคล พร้อมประทับตราสำคัญบริษัท (ถ้ามี)
- 2) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ของกรรมการผู้มีอำนาจของนิติบุคคล หรือ ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจของนิติบุคคล
- 3) สำเนาหนังสือมอบอำนาจของนิติบุคคล ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อของตามหนังสือมอบอำนาจดังกล่าว กรณีกรรมการผู้มีอำนาจของนิติบุคคลไม่ได้ทำธุรกรรมดังกล่าวด้วยตนเอง

กรณีที่กรอกแบบนำเสนอคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์อัปโหลดไฟล์ภาพ

เอกสารหลักฐานมาในระบบส่งข้อซักถาม

ส่วนที่ 4 คำรับรอง

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลและเอกสารหลักฐานที่ได้แนบมาพร้อมนี้ เป็นความจริง ถูกต้องครบถ้วนทุกประการ และยินยอมให้บริษัท และ/หรือกองทรัสต์ เปิดเผยข้อมูลหรือเอกสารหลักฐานดังกล่าวบางส่วนหรือทั้งหมด

ลงชื่อ ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์

()

วันที่

บริษัทฯ จะเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคล ได้แก่ ชื่อ-นามสกุล ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ หมายเลขบัตรประชาชน หรือข้อมูลตามที่ปรากฏในสำเนาบัตรประชาชน รวมถึงข้อมูลจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (e-mail) เพื่อปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด โดยจะนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ เพื่อการส่งข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ SSTRT การจัดส่งรายงานประจำปี การยืนยันตัวตนเพื่อการปฏิบัติหรือการใช้สิทธิตามกฎหมาย และ/หรือการเปิดเผยข้อมูลให้แก่หน่วยงานราชการ ตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลไว้ตลอดระยะเวลาที่มีความจำเป็นต้องใช้ข้อมูล เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้างต้น รวมถึงตามความจำเป็นในการเก็บรักษาข้อมูลเพื่อการปฏิบัติตาม หรือการใช้สิทธิเรียกร้องตามกฎหมาย

เจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล มีสิทธิภายใต้พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Policy) ประกาศความเป็นส่วนตัว (Privacy Notice) ศึกษาเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด <https://www.sstrm.co.th>

เจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Data Protection Officer: DPO)

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

เลขที่ 206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง

เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

โทรศัพท์ (02) 318-5514-5 E-mail : pdpa@subsritthai.co.th