

ที่ 010/2568

วันที่ 26 พฤษภาคม 2568

เรื่อง **แจ้งข้อมูลเพิ่มเติม**เกี่ยวกับผลการเปิดรับคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานการดำเนินงานประจำปี 2567 สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (SSTRT)

เรียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (“กองทรัสต์ SSTRT”) ได้แจ้งผลการเปิดรับคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานการดำเนินงานประจำปี 2567 สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ ตามหนังสือ ที่ 010/2568 เรื่อง แจ้งผลการเปิดรับคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานการดำเนินงานประจำปี 2567 สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (SSTRT) ซึ่งได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 โดยได้แจ้งว่าไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ส่งคำถามหรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

เนื่องจากมีคำถามเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ จึงขอตอบข้อสอบถาม ดังนี้

**สรุปคำถาม** ขอรบกวนทางจัดการหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ จากข้อมูลหมายเหตุประกอบงบการเงิน 2567 ข้อ 5 หน้า 16 ในปี 2568 รายได้ตามสัญญาเช่า 139.31 ล้านบาท ถ้าย่อยจ่ายคงเดิมที่ 16% ของรายได้ จะคงเหลือกำไร 22.3 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มียอดเงินต้นเงินกู้ที่ต้องชำระต่อปี 37.2 – 28.4 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ากำไรของกองทรัสต์

บริษัทฯ ขอชี้แจงคำถามของท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

- 1) อ้างถึง หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ข้อ 5 หน้า 16

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวนเงินที่จะได้รับในอนาคตตามระยะเวลาครบกำหนดชำระของสัญญาให้เช่าดำเนินงานโดยไม่คิดลด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

|                | 2567   | 2566   |
|----------------|--------|--------|
| ปีที่ 1        | 137.00 | 136.89 |
| ปีที่ 2        | 139.31 | 137.00 |
| ปีที่ 3        | 140.50 | 139.30 |
| ปีที่ 4        | 28.40  | 140.50 |
| ปีที่ 5        | 18.50  | 28.60  |
| หลังจากปีที่ 5 | 56.00  | 74.50  |
| รวม            | 519.71 | 656.79 |

ปีที่ 1 หมายถึง ปี 2568 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่คิดลด คือ ไม่มีการคิดส่วนต่างเส้นตรง ตามมาตรฐานบัญชี) เท่ากับ 137 ล้านบาท ประเมินการค่าใช้จ่าย อยู่ที่ 16% ของรายได้ (ใช้ปีที่ 1 = ปี 2568) เท่ากับ 22 ล้านบาท มีกำไรสุทธิ (ไม่นับรวม Unrealized) = 115 ล้านบาท เมื่อหัก ขำระคืนเงินต้นเงินกู้ (ต่อปี) 37.2 ล้านบาท แล้ว คงเหลือ 77.8 ล้านบาท

- 2) หากพิจารณารายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จะพบว่า ปีที่ 4 (ปี 2571) เท่ากับ 28.40 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันผู้จัดการ กองทรัสต์ อยู่ระหว่างขอเจรจากับผู้เช่าเหมา (บมจ. ทรัพย์ศรีไทย “SST”) เกี่ยวกับ การต่ออายุในสัญญาเช่าฯ ของ โครงการทรัพย์ศรีไทยสมาร์ตสโตร์เรจ กับ โครงการทรัพย์ศรีไทย ซึ่งทั้งสองจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ในวันที่ 31 มกราคม 2571

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- เอกชัย ลีศิริวัฒนา -

(นายเอกชัย ลีศิริวัฒนา)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด