

วันที่ 1 เมษายน 2569

**เรื่อง** การเปิดเผยรายงานข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (SSTRT) ประจำปี 2569

**เรียน** ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
1. รายงานประจำปี 2568 ในรูปแบบ QR-Code
  2. หลักเกณฑ์ในการส่งคำถามหรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องกับการสื่อสารสองทางประจำปี 2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย
  3. แบบนำส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะ
  4. ช่องจดหมายธุรกิจตอบรับ

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 รวมถึงหนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องกับการยกเลิกเกณฑ์การจัดประชุมสามัญประจำปีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และปรับเปลี่ยนช่องทางการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูล และเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีปะผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมที่ต้องเปิดเผยข้อมูลในที่ประชุมสามัญประจำปี

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ SSTRT”) จึงเห็นควรเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2568 ของกองทรัสต์ SSTRT ผ่านการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะ ภายหลังจากที่ได้พิจารณาข้อมูลผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรูปแบบรายงานข้อมูล (“รายงานข้อมูล”) และเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์ได้จัดส่งทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ SSTRT ที่มีการปิดสมุดทะเบียน เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 (Record date) ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ที่มีสิทธิได้รับรายงานข้อมูล และมีสิทธิส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลของกองทรัสต์ SSTRT ในเรื่องต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และตามประกาศของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ที่อ้างถึง รวมทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีช่องทางให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลกองทรัสต์โดยตรงกับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการรับข้อซักถามและ/หรือเรื่องเสนอแนะจากผู้ถือหุ้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบผ่านเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ทราบ พร้อมทั้งเปิดเผยผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเรื่องที่จะรายงานมีดังต่อไปนี้

## เรื่องที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SSTRT ประจำปี 2568 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบผลการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญสำหรับรอบปีบัญชี 2568 รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2568 ในรูปแบบ QR CODE ตามลิงก์ที่ส่งมาด้วย 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับรายงานข้อมูลฉบับนี้แล้ว โดยสรุปได้ดังนี้

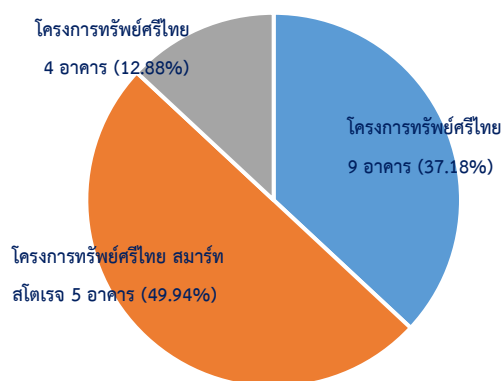
### 1. ผลการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ

#### 1.1 การบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ SSTRT

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) ทรัพย์สินหลักภายใต้โครงการทรัพย์สินศรีไทย
  - รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) (9 อาคาร)
  - ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ (4 อาคาร)

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



## 1.2 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SSTRM สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุน จำนวนเงิน 136.21 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 136.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.89 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยจำนวนเงิน 0.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.11 ของรายได้จากการลงทุนรวม

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม เป็นจำนวนเงิน 19.01 ล้านบาท ทั้งนี้ รายจ่ายประกอบด้วย ต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 5.33 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 28.05 ของค่าใช้จ่ายรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จำนวนเงินรวม 13.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.95 ของค่าใช้จ่ายรวม

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวนเงิน 117.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.04 ของรายได้รวมจากการลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 18.56 ล้านบาท ที่เกิดจากการขาดทุนสุทธิจากการประเมินราคาระหว่างปี จำนวนเงิน 19.60 ล้านบาท จากผลการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระ บวก การเปลี่ยนแปลงรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างปี จำนวนเงิน 0.69 ล้านบาท และ กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวนเงิน 0.05 ล้านบาท ดังนั้น ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 98.34 ล้านบาท

## 1.3 สถานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม จำนวนเงิน 1,710.89 ล้านบาท หรือ ลดลง เป็นจำนวนเงิน 16.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.00 เมื่อเทียบกับปี 2567 สาเหตุหลักมาจากการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระลดลง ในส่วนหนี้สินรวมมีทั้งสิ้น จำนวนเงิน 144.41 ล้านบาท หรือ ลดลง จำนวนเงิน 37.96 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 20.81 เมื่อเทียบกับปี 2567 สาเหตุหลักมาจาก เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง จากการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมตามสัญญาเงิน ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวนเงิน 1,566.48 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 8.1950 บาท

## 1.4 การบริหารจัดการหนี้สินของกองทรัสต์

การบริหารจัดการหนี้สินของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินที่มีต่อสถาบันการเงินผู้ให้กู้ โดยสถานะทางการเงินตามงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทรัสต์ กองทรัสต์มียอดหนี้เป็น เงินต้นเงินกู้คงเหลือ เป็นจำนวน 92.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.42 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

หมายเหตุ ปัจจุบันจำนวนเงินต้นจากการกู้ยืมคงเหลือ 74,200,000 บาท เนื่องจากสถาบันการเงินได้เรียกเก็บเงินต้นจากการกู้ยืม จำนวนเงิน 18,600,000 บาท แล้ว เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2569

## 1.5 การกั้นเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม

แม้ว่ากองทรัสต์จะได้ทำการปรับเงื่อนไขและระยะเวลาการชำระเงินต้นเงินกู้แล้ว กองทรัสต์ยังคงประสงค์ที่จะกั้นเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จากแผนที่จะมีการกั้นเงินสำรองดังกล่าว เป็นระยะเวลา 7 ปี ตั้งแต่ปี 2564 ถึง ปี 2570 หรือจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น หรือ จนกว่าจะมีแนวทางอื่นในการบริหารจัดการหนี้ดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

ปี	แผน จำนวนเงินกันสำรอง แต่ละปี	ดำเนินการ จำนวนเงินกันสำรองใน แต่ละรอบปีบัญชี	จำนวนเงินต้นเงินกู้สถาบัน การเงินกำหนดให้ชำระใน แต่ละรอบปีบัญชี	จำนวนเงินต้นเงินกู้ที่ได้ ชำระไปแล้ว
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
2568	34,000,000	-	37,200,000	37,200,000
2569	35,000,000	N/A	37,200,000	18,600,000
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	165,800,000

หมายเหตุ ผู้จัดการกองทรัสต์ของสวสสิทธิในการปรับเปลี่ยนแผนการกันเงินสำรองไว้เพื่อชำระหนี้เงินกู้ข้างต้นได้

### 1.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

กองทรัสต์ SSTRT มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับรอบปีบัญชี 2568 รวมทั้งสิ้น 2 ครั้ง เป็นอัตราต่อปี 0.3993 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงิน 76.46 ล้านบาท คิดเป็นอัตราประโยชน์ตอบแทน (Dividend yield) คิดเป็นร้อยละ 9.29 เทียบกับราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในรายงานประจำปี 2568 หัวข้อ 7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

## 2. แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

### ภาพรวมและแนวโน้มที่สำคัญ

ภาพรวมธุรกิจให้บริการรับฝากเอกสาร อาจจะได้รับผลกระทบจากการพัฒนาเทคโนโลยีในการจัดเก็บเอกสารรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งรวมถึงธุรกิจการให้บริการรับฝากเอกสารของผู้เช่าเหมาของกองทรัสต์ด้วย ปัจจุบันต้นทุนการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ถูกลง ง่ายต่อการจัดเก็บและการสืบค้น ดังนั้น หากผู้ฝากเอกสารเปลี่ยนการจัดเก็บเอกสารของตนเป็นรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์มากขึ้น อาจทำให้ความต้องการจัดเก็บเอกสารในคลังเอกสารลดลง

อย่างไรก็ตาม ผู้ใช้บริการยังเห็นถึงความจำเป็นของการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบต้นฉบับเอกสาร เนื่องจากสามารถนำไปใช้อ้างอิงทางกฎหมายได้โดยมีต้องผ่านการพิสูจน์องค์ประกอบสำคัญในเอกสาร เช่น ลายมือชื่อ ตราประทับบริษัท ซึ่งลายมือชื่อ ตราประทับบริษัทอาจถูกเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขได้โดยง่ายหากการรักษาความปลอดภัยของการจัดเก็บในรูปแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ไม่เพียงพอ

ทรัพย์ศรีไทย ในฐานะผู้เช่าเหมาทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ปรับกลยุทธ์ในการให้บริการการจัดเก็บเอกสารเป็น ผู้ให้บริการข้อมูลครบวงจรสอดคล้องตามความต้องการของตลาดและผู้ให้บริการด้วยการนำเทคโนโลยีมาใช้ผสมผสานการจัดเก็บ เอกสารกระดาษที่มีความปลอดภัยสูงกับการเปลี่ยนเอกสารสำคัญเป็นไฟล์ดิจิทัล (Digitization)

## 2.2 กลยุทธ์ของกองทรัสต์สำหรับการดำเนินงานในอนาคต

ตามที่ทรัพย์ศรีไทยได้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจรับฝากเอกสาร โดยโครงการทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตร์เรจ (5 อาคาร) และโครงการทรัพย์ศรีไทย (9 อาคาร) สัญญาเช่าทรัพย์สินหลักดังกล่าว มีระยะเวลาเช่าคงเหลือนับจากวัน สิ้นรอบปีบัญชี 2568 เป็นเวลา 2 ปี 1 เดือน (สัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571) ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างดำเนินการ เจริญกับผู้เช่าเหมา เพื่อพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าฯ ไว้ล่วงหน้าให้เป็นไปตามสัญญาเช่าฯ ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถ ตกลงเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าฯ ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการสรรหาผู้ประกอบการธุรกิจคลังเอกสารหรือธุรกิจใกล้เคียง ในการเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าฯ หรือการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ในการเช่าทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และการจัดการ กองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญในรอบปีบัญชี 2568 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

### เรื่องที่ 2 รับทราบงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอตามมาตรฐานการบัญชีและผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับ อนุญาต และคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2569 โดยรายละเอียดงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี 2568 ปรากฏในรายงานประจำปี 2568 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 หัวข้อ 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพร้อมกับรายงานข้อมูลฉบับนี้ แล้ว สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2568	ปี 2567
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,574,347,148.32	1,593,252,946.28
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	3,291,765.79	3,243,538.85
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9,713,053.50	6,001,936.20
ลูกหนี้จากการให้เช่า	79,112,839.61	79,940,441.44
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	246,583.76	272,644.18
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	43,332,198.56	43,401,659.71
สินทรัพย์อื่น ๆ	844,164.41	853,955.05
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,710,887,753.95</b>	<b>1,726,967,121.71</b>
<b>หนี้สิน</b>		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8,194,407.70	9,001,053.12

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2568	ปี 2567
เงินมัดจำค่าเช่า	43,250,000.00	43,250,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	92,635,175.45	129,691,316.72
หนี้สินอื่น	328,462.99	423,909.24
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>144,408,046.14</b>	<b>182,366,279.08</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		
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	150,950,135.81	129,071,270.63
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,566,479,707.81</b>	<b>1,544,600,842.63</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>8.1950</b>	<b>8.0805</b>
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	191,150,000.00	191,150,000.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ปี 2568	ปี 2567
<b>รายได้</b>		
รายได้ค่าเช่า	1,36,060,020.70	136,432,787.90
รายได้ดอกเบี่ย	146,312.12	242,033.73
<b>รวมรายได้</b>	<b>136,206,332.82</b>	<b>136,674,821.63</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,818,424.62	6,889,296.88
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,113,818.45	5,166,972.65
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	476,044.68	476,044.68
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	365,000.00	365,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	904,814.25	848,750.25
ต้นทุนทางการเงิน	5,331,794.62	7,742,743.00
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>19,009,896.62</b>	<b>21,488,807.46</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>117,196,436.20</b>	<b>115,186,014.17</b>
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(18,857,571.02)	(21,642,090.13)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>98,338,865.18</b>	<b>93,543,924.04</b>

งบกระแสเงินสด	ปี 2568	ปี 2567
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	123,318,835.79	123,219,896.29
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(119,607,718.49)	(119,693,840.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	3,711,117.30	3,526,056.29
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	6,001,936.20	2,475,879.91
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	9,713,053.50	6,001,936.20

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

### เรื่องที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2569

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2569 ได้พิจารณาและมีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569 โดยมีความเห็นว่า ผู้สอบบัญชีจากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด มีคุณสมบัติ ประสบการณ์ ความรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีที่บริษัทดังกล่าวเสนอมามีความเหมาะสมกับขอบเขตการสอบบัญชี

โดยบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด มีรายชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ของกองทรัสต์ ดังนี้

(1) รายชื่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2569 มีดังต่อไปนี้

รายชื่อ	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบ บัญชีของกองทรัสต์	ผู้สอบบัญชีรับ อนุญาตเลขที่	
1. นางสาวชูชาน เอี่ยมวณิชชา	-	4306	และ/หรือ
2. นายสุชาติ พานิชย์เจริญ	-	4475	และ/หรือ
3. นางสาวชินตา ชมเมิน	-	7570	และ/หรือ
4. นางสาววันดี เอี่ยมวณิชชา	-	8210	และ/หรือ
5. นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หามนธ์	(ปี 2560 - 2565)	9922	และ/หรือ
6. นางสาวอมรรรัตน์ เจือทองบริสุทธิ์	(ปี 2566 - 2568)	10998	

ผู้สอบบัญชีจากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ข้างต้นไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบ และแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ทำหน้าที่แทนได้

(2) ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569 เป็นเงินจำนวน 365,000 บาท (ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่จะเบิกชดเชยได้ตามที่จ่ายจริง โดยถือปฏิบัติเช่นเดียวกับสำนักงานสอบบัญชีทั่วไป) และไม่มีค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

#### ตารางเปรียบเทียบค่าสอบบัญชี (Audit Fee)

รายการ	ปีบัญชี 2569 (บาท)	ปีบัญชี 2568 (บาท)
ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	365,000	365,000
ค่าบริการอื่นๆ	-ไม่มี-	-ไม่มี-

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และคำตอบแทนผู้สอบบัญชี สำหรับปี 2569

จากการรายงานข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลได้ ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2569 ถึง วันที่ 30 เมษายน 2569 ทั้งนี้ ขั้นตอนการส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะปรากฏรายละเอียดตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2** และแบบนำส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะ ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณากลับกรองคำถามในเบื้องต้น และดำเนินการจัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ทราบ ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการดำเนินการสื่อสารสองทางกับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว (นับแต่วันที่ 30 เมษายน 2569 เป็นวันสุดท้ายของการรับคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- เอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา -

(นายเอกชัย ลิ้มศิริวัฒนา)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

รายงานประจำปี 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์รีไทย (SSTRT)

สามารถดาวน์โหลดได้โดยการสแกนคิวอาร์โค้ดด้านล่าง



## สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

### หลักเกณฑ์ในการส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูล

#### 1. คุณสมบัติของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่สามารถส่งข้อซักถาม

เป็นผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่อ ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นรายไตรมาส (Record Date) ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

#### 2. เนื้อหาของคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะ

##### 2.1 ต้องเกี่ยวข้องกับข้อมูลที่ระบุไว้ในรายงานข้อมูล

เรื่องที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SSTRT ประจำปี 2568 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

เรื่องที่ 2 รับทราบงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2568

เรื่องที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2569

##### 2.2 บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ไม่ตอบคำถาม มีดังต่อไปนี้

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

#### 3. ขั้นตอนการส่งคำถามหรือข้อเสนอแนะ

##### 3.1 ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีคุณสมบัติตามข้อ 1. จะต้องแจ้งรายละเอียดดังนี้ให้ครบถ้วน

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

##### 3.2 การส่งเอกสาร

ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีคุณสมบัติตามข้อ 1. สามารถนำส่งคำถามหรือข้อเสนอแนะทางไปรษณีย์ด้วยการบรรจุซองจดหมายธุรกิจตอบรับ หรือ ซองปกติระบุที่อยู่จัดส่ง ดังนี้

ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

206 อาคารพลาซ่า ชั้น 4 ซอยพัฒนาการ 20 แขวงสวนหลวง

เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250

หากท่านมีข้อสงสัยประการใด สามารถติดต่อสอบถามได้ที่ บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

โทร. 02-318-5514-5 ต่อ 111 หรือ E-mail address: [info@sstrm.co.th](mailto:info@sstrm.co.th)

### ระยะเวลาในการยื่นเรื่อง

ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2569 โดยหากส่งแบบนำส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะ มาทางไปรษณีย์บริษัทจะถือวันที่ที่ระบุในตราประทับไปรษณีย์เป็นสำคัญ

#### 4 ขั้นตอนการพิจารณา

- 4.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณากลับกรองคำถามในเบื้องต้นและจะจัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ และระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่ 30 เมษายน 2569 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการรับคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 4.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ตอบคำถามหากการส่งคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ปรากฏในข้อ 1. ถึง ข้อ 3. ข้างต้น หรือ กรณีที่เป็นข้อมูลที่ไม้อาจเปิดเผยได้ หรือเป็นข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น

**สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**

**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 27 กุมภาพันธ์ 2569  
(Record Date) .....หน่วย

**ส่วนที่ 2 ข้อซักถาม และ/หรือข้อเสนอแนะ**

กรุณาระบุเรื่อง วัตถุประสงค์ของคำถาม ความเป็นมาและเหตุผลประกอบการซักถาม และ/หรือข้อเสนอแนะ

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

หากมีเอกสารประกอบเพิ่มเติมให้ลงนามรับรองความถูกต้องไว้ทุกหน้า จำนวน ..... แผ่น

### ส่วนที่ 3 เอกสารหลักฐานของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ใช้ประกอบแบบนำเสนอข้อซักถามและ/หรือข้อเสนอแนะ

กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นบุคคลธรรมดา (อย่างใดอย่างหนึ่ง) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
- บัตรประจำตัวข้าราชการ
- หนังสือเดินทาง (กรณีเป็นชาวต่างประเทศ)

กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นนิติบุคคล

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

กรณีที่กรอกแบบนำเสนอคำถามและ/หรือข้อเสนอแนะบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อัปโหลดไฟล์ภาพ

เอกสารหลักฐานมาในระบบส่งข้อซักถาม

### ส่วนที่ 4 คำรับรอง

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลและเอกสารหลักฐานที่ได้แนบมาพร้อมนี้ เป็นความจริง ถูกต้องครบถ้วนทุกประการ และยินยอมให้บริษัท และ/หรือกองทรัสต์ เปิดเผยข้อมูลหรือเอกสารหลักฐานดังกล่าวบางส่วนหรือทั้งหมด

ลงชื่อ ..... ผู้ถือหน่วยทรัสต์

( )

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 ศึกษาเพิ่มเติมนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Policy) ประกาศความเป็นส่วนตัว (Privacy Notice) ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด <https://www.sstrm.co.th> และ บริษัท ทรูพีซีไทย จำกัด (มหาชน) <https://www.subsritai.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@subsritai.co.th](mailto:pdpa@subsritai.co.th)