



วันที่ 16 มีนาคม 2569

- เรื่อง การสื่อสารสองทางประจำปี 2569 เรื่องผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (“SIRIPRT”)
- เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (“SIRIPRT”)
- เอกสารแนบ
1. รายงานประจำปี 2568 (QR Code)
 2. ช่องทางการส่งคำถาม (QR Code)
 3. ประกาศความเป็นส่วนตัวเกี่ยวกับการเข้าร่วมการสื่อสารสองทางประจำปี 2569
 4. หนังสือเวียนเชิญเยี่ยมชมอาคารสิริภิญโญ ของกองทรัสต์ SIRIPRT

ด้วย บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“TRM”) (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (“SIRIPRT”) (“กองทรัสต์”) ได้มีประกาศแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569 เรื่องกำหนดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) กรณีมีหนังสือถึงผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ซึ่งเป็นไปตาม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2568 ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบแทนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ในการนี้บริษัทจัดการจึงขอเสนอผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2568 ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีเรื่องเพื่อรับทราบดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญและแนวทางการจัดการในอนาคต

บริษัท ได้สรุปผลรายละเอียดสำคัญที่เกิดขึ้น ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวมถึงแนวทางการจัดการในอนาคต และเห็นสมควรที่จะแถลงต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อรับทราบ ซึ่งมีสาระสำคัญที่ เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังนี้

ปี 2567 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (“SIRIP”) ได้แปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (“SIRIPRT”) ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP (Swap Ratio) ที่สัดส่วน 1 ต่อ 1 ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ครั้งที่ 1/2568 ลงวันที่ 31 มกราคม 2568 ดังนั้น ในส่วนของกองทุนรวม SIRIP จะดำเนินการตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 จนถึง 31 ตุลาคม 2567 จากนั้นแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SIRIPRT โดยแปลงสภาพเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 จากนั้น กองทุนรวม SIRIP ได้จัดเลิกกองทุนรวมเมื่อ 4 พฤศจิกายน 2567

ในส่วนของกองทรัสต์ SIRIPRT ก่อตั้งกองทรัสต์เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2567 และรับแปลงสภาพจากกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 และดำเนินการจนถึงปัจจุบัน

ในปี 2568 สำหรับ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (“SIRIPRT”) ถือเป็นแห่งการเริ่มเติบโต โดยเป็นปีแรกที่ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”, “TRM”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้บริหารอาคารสิริภิญโญ (ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SIRIPRT) เต็มปี โดย TRM ได้ริเริ่มโครงการต่างๆ มากมาย เพื่อเป็นการจัดหารายได้สุทธิมากยิ่งขึ้น และลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้ลดลง โดยโครงการเพื่อให้การจัดหารายได้สุทธิมากยิ่งขึ้น อาทิเช่น การแบ่งพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ในอาคารเพื่อให้ตรงตามความต้องการของลูกค้ามากยิ่งขึ้น ทำให้สามารถเพิ่มอัตราการเช่าเฉลี่ย จากอัตราการเช่าเฉลี่ยในอดีตร้อยละ 66.57 ในปี 2567 เป็น อัตราการเช่าเฉลี่ยในอดีตร้อยละ 73.20 ในปี 2568, การเพิ่มอัตราการเช่าที่จอดรถในอาคาร ซึ่งเดิมที่จอดรถอาคารสิริภิญโญว่างกว่า 100 คัน จึงมีการปล่อยเช่าที่จอดรถให้บริษัทที่มีความเชี่ยวชาญด้านการ



บริหารที่จอดรถ มาเช่าที่จอดรถไปบริหาร ซึ่งสามารถเพิ่มการใช้ที่จอดรถได้เพิ่มขึ้นมากกว่า 70 คันและสร้างกำไรจากการเช่าที่จอดรถเพิ่มขึ้น, โครงการเพิ่มร้านค้ารายวัน ซึ่งเดิมร้านค้ารายวันในอาคารมีเพียง 6 ร้านค้า ปัจจุบัน ได้จัดระเบียบและเพิ่มความสะดวกสบายให้ลูกค้าในอาคาร ทำให้มีการเพิ่มร้านค้ารายวันในอาคารอีก 3 ร้านค้า จาก 6 ร้านค้า เป็น 9 ร้านค้า อีกทั้งยังเพิ่มการปล่อยพื้นที่เช่าให้ Vending Machine และ Booth ชั่วคราวต่างๆ อีกด้วย นอกจากนี้ ยังสามารถลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ในด้าน Outsource อาทิเช่น แม่บ้าน พนักงานรักษาความปลอดภัย ผู้ตรวจสอบบัญชี และสิ่งของเครื่องใช้ต่างๆ รวมถึง การริเริ่มทยอยเปลี่ยนหลอดไฟจาก หลอดไฟ T8 เป็น หลอดไฟ LED ทำให้ช่วยลดค่าไฟฟ้า และประหยัดพลังงานให้อาคาร อีกด้วย

เนื่องจากปี 2567 กองทรัสต์แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แชนสิริ ไพร์มออฟฟิศ ("SIRIP") เป็น กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปฏิญญา ("SIRIPRT") ทำให้ปี 2567 SIRIPRT รับรู้รายได้ไม่เต็มปี โดยมีรายได้ ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 16.73 ล้านบาท อาคารสิริปฏิญญา ("ทรัพย์สินหลัก") มีอัตราการเช่าเฉลี่ย ในอัตราร้อยละ 66.57 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 564.01 บาท/ตารางเมตร/เดือน ส่วนในปี 2568 SIRIPRT สามารถรับรู้รายได้เต็มปี โดยมีรายได้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 105.80 ล้านบาท อาคารสิริปฏิญญา ("ทรัพย์สินหลัก") มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 73.20 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 548.11 บาท/ตารางเมตร/เดือน

ในทำนองเดียวกัน ปี 2567 SIRIPRT รับรู้ค่าใช้จ่ายไม่เต็มปี ค่าใช้จ่าย ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 11.59 ล้านบาท ในจำนวนนี้ เป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุน จำนวน 3.65 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวตอนแปลงสภาพ ส่วนปี 2568 SIRIPRT รับรู้ค่าใช้จ่ายเต็มปี ค่าใช้จ่าย ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 47.12 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 44.52 ของรายได้จากการลงทุนรวม ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 24.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.08 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยต้นทุนค่าเช่าและบริการส่วนใหญ่ เป็นค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคต่างๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 8.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.02 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่ากระดาษชำระและค่าน้ำยาฆ่าเชื้อ กำจัดกลิ่น ค่าใช้จ่ายในการกันห้องเพื่อขาย ค่านายหน้า และค่าภาษีซื้อไม่ขอคืน เป็นต้น

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงาน ปี 2567 ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 5.14 ล้านบาท และมีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 29.53 ล้านบาท ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 34.67 ล้านบาท ส่วนปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 58.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.48 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 23.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.75 ของรายได้จากการลงทุนรวม ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 81.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77.23 ของรายได้จากการลงทุนรวม

แนวทางการจัดการในอนาคต

1. สภาพวะของอุตสาหกรรมทำให้เช่าอาคารสำนักงานที่จะมีอุปทานพื้นที่ให้เช่าใหม่มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่สูงกว่าความต้องการพื้นที่ จึงเป็นปัจจัยกดดันการฟื้นตัวของค่าเช่า และอัตราค่าเช่าในระยะต่อไป ขณะที่อัตราค่าเช่า กลุ่มสำนักงานเกรดบีอาจจะชะลอตัวเล็กน้อยหรือทรงตัว อาคารสิริปฏิญญา จึงมีนโยบายปรับปรุงพื้นที่เช่าให้มีขนาดที่เหมาะสมกับความต้องการพื้นที่เช่าในปัจจุบัน และการประชาสัมพันธ์อาคารสำนักงานให้เช่าสิริปฏิญญาตามสื่อต่างๆ รวมถึงการลดค่าใช้จ่ายต่างๆ อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบบัญชี ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานแม่บ้าน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานรักษาความปลอดภัย โดยจัดหาผู้ให้บริการรายใหม่ที่มีคุณภาพระดับเดียวกับผู้ให้บริการรายเดิม ด้วยราคาที่เหมาะสม เป็นต้น

2. เพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ว่างในส่วนต่างๆ ของอาคารสิริปฏิญญา อาทิเช่น การปล่อยเช่าพื้นที่ว่างลานจอดรถในอาคารให้บุคคลภายนอกเพื่อจอดรถ การปรับปรุงห้องว่างในอาคารให้เป็นห้องสัมมนา การปรับปรุงพื้นที่ว่างชั้น G ให้เป็นพื้นที่ค้าปลีกรายวันเพิ่มขึ้น เป็นต้น



สำนักงานใหญ่ : 90 หมู่ที่ 1 ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ตำบลสำโรงกลาง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130 โทรศัพท์ 02-183-4567 โทรสาร 02-722-5079
 HEAD OFFICE : 90 MOO 1 , POOCHAOSAMINGPHRAI RD. , SAMRONGKLANG , PHRAPRADAENG , SAMUTPRAKARN 10130 TEL.02-183-4567 FAX 02-722-5079
 Web Site: www.tstegroup.com , E-mail : center.tsterm@gmail.com , ทะเบียนบริษัทเลขที่ (COMPANY REG.NO.) 0115566029743

3. เนื่องจากเดิมอาคารสิริภิรมย์ มีเครื่องทำน้ำเย็น (Chilled Water) จำนวน 3 Set ขนาดทำความเย็นรวม 820 RT แต่ปี 2566-2567 ทาง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (“SIRIP”) ได้ทำสัญญาซื้อขายน้ำเย็นสำหรับระบบปรับอากาศ (Chilled Water) ภายในอาคารสิริภิรมย์ ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (“SIRIP”) กับ บริษัท ทีเอสเอส อินโนเวชั่นส์ จำกัด ซึ่งลงทุนเครื่องทำน้ำเย็น (Chilled Water) แต่จำนวน 2 Set ขนาดทำความเย็นรวม 500 RT ทำให้ระบบน้ำเย็นสำหรับระบบปรับอากาศ (Chilled Water) ภายในอาคารสิริภิรมย์ สามารถผลิตน้ำเย็นเพื่อรองรับการทำความเย็นสำหรับอัตราการเช่าพื้นที่เพียงประมาณร้อยละ 80 (Occupancy Rate 80%) ซึ่งไม่เพียงพอต่อการเพิ่มขึ้นของผู้เช่าในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการซื้อคืนสัญญาซื้อขายน้ำเย็นสำหรับระบบปรับอากาศ (Chilled Water) ภายในอาคารสิริภิรมย์ดังกล่าวข้างต้นเป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2569 โดยใช้เงินลงทุนทั้งสิ้น 25.168 ล้านบาท และใช้กระแสเงินสดและเงินสะสมของกองทรัสต์ในการดำเนินงานดังกล่าวข้างต้น

เรื่องที่ 2 รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี 2568 ของกองทรัสต์

บริษัทได้สรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และรายละเอียดที่สำคัญที่เกิดขึ้น ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2568 ตามรายละเอียดที่ปรากฏใน เอกสารแนบ 1 และ เห็นสมควรที่จะแถลงผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2568 เพื่อรับทราบ ซึ่งมีสาระสำคัญ เกี่ยวข้องกับผลประกอบการโดยรวมสรุปได้ดังนี้

ฐานะทางการเงิน	SIRIP 31 ธันวาคม 2566	SIRIP 31 ตุลาคม 2567	SIRIPRT 31 ธันวาคม 2567	SIRIP & SIRIPRT 31 ธันวาคม 2567	SIRIPRT 31 ธันวาคม 2568
1.สินทรัพย์รวม (บาท)	1,926,442,353	1,962,358,636	1,984,999,468	1,984,999,468	2,036,591,249
2.หนี้สินรวม (บาท)	25,705,440	48,383,563	35,453,940	35,453,940	52,091,787
2.1เงินกู้ยืมระยะยาว (บาท)	-	-	-	-	-
3.สินทรัพย์สุทธิ (บาท)	1,900,736,913	1,913,975,072	1,948,648,244	1,948,648,244	1,984,499,462
4.สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.1808	11.2586	11.4626	11.4626	11.6735
ผลการดำเนินงาน	01/01/2566 – 31/12/2566	01/01/2567 – 31/10/2567	01/11/2567 – 31/12/2567	01/01/2567 – 31/12/2567	01/01/2568 – 31/12/2568
5.รายได้จากการลงทุน รวม (บาท)	88,509,789	84,975,979	16,734,704	102,898,976	105,850,889
5.1รายได้จากค่าเช่าและ บริการ	86,463,185	86,463,185	16,687,522	101,663,502	104,990,639
5.2รายได้ดอกเบี้ย	751,181	818,372	41,744	860,117	147,766
5.3รายได้อื่น ๆ	1,295,423	369,919	5,437	375,357	712,484



บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

TSTE REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

สำนักงานใหญ่ : 90 หมู่ที่ 1 ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ตำบลสำโรงกลาง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130 โทรศัพท์ 02-183-4567 โทรสาร 02-722-5079
 HEAD OFFICE : 90 MOO 1 , POOCHAOSAMINGPHRAI RD. , SAMRONGKLANG , PHRAPRADEANG , SAMUTPRAKARN 10130 TEL.02-183-4567 FAX 02-722-5079
 Web Site: www.tstegroup.com , E-mail : center.tsterm@gmail.com , ทะเบียนบริษัทเลขที่ (COMPANY REG.NO.) 0115566029743

6.รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	44,280,849	44,599,88	11,596,940	56,196,828	47,122,280
6.1ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	33,336,553	31,356,307	4,383,654	35,739,961	24,434,380
6.2 ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ	9,611,662	11,865,966	3,567,214	15,433,180	14,201,157
6.3 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,332,634	1,377,614	3,646,072	5,023,686	8,486,743
7.รายได้จากการลงทุนสุทธิ (บาท)	44,228,940	41,564,384	5,137,764	46,702,148	58,728,609
8.รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (บาท)	5,817,989	32,873,775	29,535,408	62,409,183	23,022,608
8.1รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	-	-	-	-
8.2รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	5,817,989	32,873,775	29,535,408	62,409,183	23,022,608
9. การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)	50,046,929	74,438,159	34,673,172	109,111,331	81,751,217
10. จำนวนผู้เช่าพื้นที่ (ราย)	49	40	41	41	39
11. พื้นที่ว่างให้เช่า (ตร.ม.)	7,292	5,219.68	4,930.68	4,930.68	4,853.01
12. อัตราการเช่า ณ สิ้นปี (ร้อยละ)	60	71	73	73	73
13. อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	590	573.82	538.10	538.10	548.11

การจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ ปี 2568

ขอแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อรับทราบการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2568 ของ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปฏิญาณ (SIRIPRT) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตามที่กองทรัสต์ SIRIPRT ได้มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดให้บริษัท จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ ที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่าย อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ทั้งนี้ โดยในรอบปีบัญชี 2567 (ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567) กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 16.73 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 11.60 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 5.14 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาพร้อมกับรายการกำไรสุทธียังไม่เกิดขึ้นจริงเพิ่มขึ้น 29.54 ล้านบาท กองทรัสต์จะมีสินทรัพย์สุทธิ



บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

TSTE REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

สำนักงานใหญ่ : 90 หมู่ที่ 1 ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ตำบลสำโรงกลาง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130 โทรศัพท์ 02-183-4567 โทรสาร 02-722-5079
 HEAD OFFICE : 90 MOO 1 , POOCHAOSAMINGPHRAI RD. , SAMRONGKLANG , PHRAPRADAENG , SAMUTPRAKARN 10130 TEL.02-183-4567 FAX 02-722-5079
 Web Site: www.tstegroup.com , E-mail : center.tsterm@gmail.com, ทะเบียนบริษัทเลขที่ (COMPANY REG. NO.) 0115566029743

จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในรอบการดำเนินงานจำนวน 34.67 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2567 จำนวนรวม 0.03 บาทต่อหน่วย²

ในรอบปีบัญชี 2568 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568) กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 105.85 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 47.12 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 58.73 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาร่วมกับรายการกำไรสุทธิยังไม่เกิดขึ้นจริงเพิ่มขึ้น 23.02 ล้านบาท กองทรัสต์จะมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในรอบการดำเนินงานจำนวน 81.75 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2568 จำนวนรวม 0.32 บาทต่อหน่วย³

ผลการดำเนินงาน	วันที่1 มกราคม ถึงวันที่31 ธันวาคม 2566	วันที่1 มกราคม ถึงวันที่31 ธันวาคม 2567	วันที่1 มกราคม ถึงวันที่31 ธันวาคม 2568
1. อัตรารายเงินปันผล (บาท/หน่วย)			
1.1ระหว่างวันที่ 1 มกราคม –31 มีนาคม	SIRIP: 0.0550	SIRIP: 0.0800	SIRIPRT: 0.0800 ³
1.2ระหว่างวันที่ 1เมษายน –30 มิถุนายน	SIRIP: 0.0550	SIRIP: 0.1000	SIRIPRT: 0.0800 ³
1.3ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม –30 กันยายน	SIRIP: 0.0650	SIRIP: 0.1000	SIRIPRT: 0.0800 ³
1.4ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม –31ธันวาคม	SIRIP: 0.0800	SIRIPRT: 0.0300 ²	SIRIPRT: 0.0800 ³
2. รวมเป็นการจ่ายเงินปันผล ทั้งสิ้น (บาท/ หน่วย)	0.2550	0.3100	0.3200 ³
3. จำนวนหน่วยที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	170,000,000	170,000,000	170,000,000
4. รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้นประมาณ (บาท)	43,350,000	52,700,000	54,400,000
5. กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (บาท)	43,286,929 ¹	109,111,331	109,111,331
6. สัดส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิ ที่ปรับปรุงแล้ว	ร้อยละ100	ร้อยละ 48 ²	ร้อยละ 49 ³

หมายเหตุ /1 ข้อ 77 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)

/2 กองทรัสต์ SIRIPRT ได้เริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2567 โดยกองทรัสต์แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสเสีรี ไพร์มออฟฟิศ ("SIRIP") เป็น กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิประโยชน์ ("SIRIPRT") เรียบร้อยเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 ดังนั้น ในรอบปีบัญชี 2567 กองทรัสต์ จึงมีเพียงผลการดำเนินงานตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 เท่านั้น จึงทำให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2567 ได้เพียง 1 ครั้งเท่านั้น และเนื่องจากปี 2567 กองทรัสต์ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 34,673,172 บาท แบ่งเป็น (1) รายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 5,137,764 บาท และ (2) รายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ได้แก่ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง และผลต่างของค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและค่าใช้จ่ายตามสัญญา รวมทั้งสิ้น 29,535,408 บาท ดังนั้น เพื่อให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสอดคล้องกับสถานะเงินสดและเป็นไปตามแนวปฏิบัติในการพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์อย่างเหมาะสมจึงพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน จำนวน 5,100,000 บาท คิดเป็น 0.03 บาท/หน่วย คิดเป็นร้อยละ 99.26 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงทั้งสิ้นของรอบปีบัญชี 2567

/3 กองทรัสต์ SIRIPRT ปี 2568 กองทรัสต์ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 81,751,217 บาท แบ่งเป็น (1) รายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 58,728,609 บาท และ (2) รายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ได้แก่ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง และผลต่างของค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและค่าใช้จ่ายตามสัญญา รวมทั้งสิ้น 23,022,608 บาท ซึ่งกองทรัสต์ ขอเรียนว่า รายการกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามหนังสือเวียนที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.1 (1) เป็นจำนวน 79,328,651 บาท มีรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของ กองทรัสต์



สำนักงานใหญ่ : 90 หมู่ที่ 1 ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ตำบลสำโรงกลาง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130 โทรศัพท์ 02-183-4567 โทรสาร 02-722-5079
HEAD OFFICE : 90 MOO 1 , POOCHAOSAMINGPHRAI RD. , SAMRONGKLANG , PHRAPRADAENG , SAMUTPRAKARN 10130 TEL.02-183-4567 FAX 02-722-5079
Web Site: www.tstegroup.com , E-mail : center.tsterm@gmail.com , ทะเบียนบริษัทเลขที่ (COMPANY REG.NO.) 0115566029743

ได้แก่ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง และผลต่างของค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและค่าใช้จ่ายตามสัญญา รวมทั้งสิ้น 25,881,562.73บาท ซึ่งเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำรายการดังกล่าวมาปรับปรุงตามหนังสือเวียนที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.2 (1) เพื่อพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ส่งผลให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 54,400,000 บาทของ กองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 101.78 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงทั้งสิ้นของรอบบัญชี 2568 เพื่อให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสอดคล้องกับสถานะเงินสดและเป็นไปตามแนวปฏิบัติในการพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์อย่างเหมาะสม

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เห็นว่า ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SIRPRT ตามงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจาก บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด (“AMC”) รวมถึงการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2568 มีความถูกต้องเหมาะสม และเป็นการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสอดคล้องกับสถานะเงินสดและเป็นไปตามแนวปฏิบัติในการพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์อย่างเหมาะสม จึงเห็นสมควรที่จะรายงานต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อรับทราบ

เรื่องที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและการกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2569

ปี 2567 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP) ได้แต่งตั้งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ของกองทุนรวม SIRIP ประจำปี 2567 โดยมีค่าตอบแทน 690,000 บาท ดังนั้น เมื่อแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (“SIRIPRT”) ในปี 2567 เพื่อให้การตรวจสอบบัญชีมีความต่อเนื่อง บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จึงเห็นสมควรแต่งตั้งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ของกองทรัสต์ SIRIPRT ประจำปี 2567 โดยมีค่าตอบแทน 450,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ไม่รวมค่าแปลภาษาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ)

ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ เปรียบเทียบผู้สอบบัญชี จำนวน 3 ราย บริษัทได้พิจารณาและเสนอให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด (“AMC”) เป็นผู้สอบบัญชี ของกองทุนทรัสต์ SIRIPRT ประจำปี 2568 โดยมีค่าตอบแทน 350,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ไม่รวมค่าแปลภาษา ปีละ 60,000 บาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆ)

ในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ เปรียบเทียบผู้สอบบัญชี จำนวน 3 ราย บริษัทได้พิจารณาและเสนอให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด (“AMC”) เป็นผู้สอบบัญชี ของกองทุนทรัสต์ SIRIPRT ประจำปี 2569 โดยมีค่าตอบแทน 410,000 บาท (รวมค่าแปลภาษา ปีละ 60,000 บาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ) ดังนั้น เมื่อพิจารณา ปี 2568 ค่าสอบบัญชี 350,000 บาท รวมกับ ค่าแปลภาษา ปีละ 60,000 บาท จะเท่ากับ 410,000 บาท เท่ากับค่าสอบบัญชี ปี 2569 เท่ากับ 410,000 บาท (รวมค่าแปลภาษา ปีละ 60,000 บาท) ซึ่งกล่าวได้ว่า ค่าสอบบัญชี ปี 2569 มิได้เพิ่มขึ้นแต่อย่างใด

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบ มีรายชื่อดังนี้

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบ	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชี กองทรัสต์ SIRIPRT	เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
1. นายอำพล จานงศ์วัฒน์ และ/หรือ	-	4663
2. นางสาวประภาศรี ลีลาสุภา และ/หรือ	-	4664
3. นายนริศ เสาวลักษณ์สกุล และ/หรือ	1	5369
4. นางสาวกัญญนันท์ ปุณฺณวิวัฒน์ และ/หรือ	-	12733
5. นายบุรินทร์ ประสงค์สัมฤทธิ์	-	12879



ตารางเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และบริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด

ประจำปี 2567 (อ้างอิง SIRIP เต็มปี)	ประจำปี 2568 SIRIPRT	เปลี่ยนแปลง		ประจำปี 2569 SIRIPRT	เปลี่ยนแปลง	
จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท)	%	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท)	%
EY : 690,000	AMC : 350,000 *	-340,000	49.28	AMC : 410,000 **	60,000	17.14

หมายเหตุ: * ค่าสอบบัญชี AMC ปี 2568 โดยมีค่าตอบแทน 350,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ไม่รวมค่าแปลภาษา ปีละ 60,000 บาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆ)

** ค่าสอบบัญชี AMC ปี 2569 โดยมีค่าตอบแทน 410,000 บาท (รวมค่าแปลภาษา ปีละ 60,000 บาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ) ดังนั้น เมื่อพิจารณา ปี 2568 ค่าสอบบัญชี 350,000 บาท รวมกับ ค่าแปลภาษา ปีละ 60,000 บาท จะเท่ากับ 410,000 บาท เท่ากับค่าสอบบัญชี ปี 2569 เท่ากับ 410,000 บาท (รวมค่าแปลภาษา ปีละ 60,000 บาท) ซึ่งกล่าวได้ว่า ค่าสอบบัญชี ปี 2569 มีได้เพิ่มขึ้นแต่อย่างไร

อนึ่ง กล่าวโดยสรุป ผู้สอบบัญชีกongsทรัสต์ SIRIPRT มีข้อมูลทั่วไป ดังนี้

3.1. ผู้สอบบัญชี (ระยะเวลาสอบบัญชี SIRIPRT ตั้งแต่ 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567)

ชื่อ : บริษัท สำนักงานอีวาย จำกัด (“EY”)
ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลคซ์ดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์
เลขที่ 193/136 - 137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ : 0-2264-0777
โทรสาร : 0-2264-0789-90

หมายเหตุ:

- EY เป็น ผู้สอบบัญชี SIRIP ปี 2566 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี (Audit - Fee) จำนวน 675,000 บาท
- EY เป็น ผู้สอบบัญชี SIRIP ปี 2567 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี (Audit - Fee) จำนวน 690,000 บาท
- EY เป็น ผู้สอบบัญชี SIRIPRT ช่วงเวลา 7 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี (Audit - Fee) จำนวน 450,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ไม่รวมค่าแปลภาษาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ)
- EY เสนอราคา ผู้สอบบัญชี SIRIPRT ปี 2568 จำนวน 710,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ไม่รวมค่าแปลภาษาและค่าใช้จ่ายอื่นๆ) ซึ่งคณะกรรมการบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติเป็นเอกฉันท์ไม่อนุมัติค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ปี 2568 จำนวน 710,000 บาท ที่เสนอโดย EY
- ปี 2569 EY ไม่เสนอราคา

3.2. ผู้สอบบัญชี (ระยะเวลาสอบบัญชี SIRIPRT ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2569)

ชื่อ : บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด (“AMC”)
ที่อยู่ : ชั้น 19 ยูนิต 4 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์
191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์ : 0-2313-9807
email : amc@amc-auditing.com

หมายเหตุ: AMC เสนอราคา ผู้สอบบัญชี SIRIPRT ปี 2569 จำนวน 410,000 บาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569 ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ปี 2568 จำนวน 410,000 บาท (รวมค่าแปลภาษา ปีละ 60,000 บาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ) และให้อนุมัติให้ AMC เป็นผู้สอบบัญชี SIRIPRT ประจำปี 2569

ทั้งนี้ AMC เป็นผู้สอบบัญชี ของบริษัท และบริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) AMC มีผลการตรวจสอบระบบควบคุมคุณภาพงานสอบบัญชี โดยสำนักงาน ก.ล.ต. รอบปี 2563 และ ปี 2560 ได้คะแนนอยู่ในเกณฑ์ “ดี”



ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

- 8 -

บริษัท เห็นว่า ผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด จะสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม มีผลการตรวจสอบระบบควบคุมคุณภาพงานสอบบัญชี โดย สำนักงาน ก.ล.ต. รอบปี 2563 และ ปี 2560 ได้คะแนนอยู่ในเกณฑ์ "ดี" และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ และค่าสอบบัญชีที่ AMC เสนอมาสามารถทำให้กองทรัสต์ประหยัดค่าใช้จ่ายในปี 2569 เมื่อรวมรวมค่าแปลภาษา ปีละ 60,000 บาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นต้องจ่ายประจำปีอยู่แล้ว ดังนั้น ค่าใช้จ่ายค่าสอบบัญชีปี 2569 จึงไม่ได้ปรับเพิ่มแต่อย่างใด จึงเห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

1. นายอำพล จานงค์วัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4663 และ/หรือ
2. นางสาวประภาศรี ลีลาสุภา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4664 และ/หรือ
3. นายนริศ เสาวลักษณ์สกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5369 และ/หรือ
4. นางสาวกัญญนันท์ ปุณณวิวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 12733 และ/หรือ
5. นายบุรินทร์ ประสงค์สัมฤทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 12879

เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2569 และเห็นสมควรให้กำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569 เป็นจำนวน 410,000 บาท (รวมค่าแปลภาษา ปีละ 60,000 บาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ) ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ซี จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่น ของสำนักงานทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น และเห็นสมควรที่จะแถลงต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อรับทราบ

วาระที่ 4 เรื่องอื่น ๆ

4.1. แจ้งผลการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ SIRIPT ส่งคำถามเป็นการล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569 ถึง 16 มีนาคม 2569 ผ่านช่องทาง email: secretary@siript.com หรือ ส่งจดหมายถึง สำนักงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 90 หมู่ 1 ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ตำบลสำโรงกลาง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130 นั้น บริษัท ขอเรียนว่า เมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดแล้ว ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ SIRIPT ส่งคำถามเป็นการล่วงหน้า

บริษัทจึงขอรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิประโยชน์ ("SIRIPT") ประจำปี 2568 ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบ พร้อมเหตุการณ์ที่สำคัญ ตามรายละเอียดวาระเพื่อรับทราบข้างต้น ทั้งนี้หาก ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม หรือมีข้อสงสัยเพิ่มเติมประการใด สามารถส่งคำถามและข้อซักถามผ่านช่องทาง QR code ตามรายละเอียดที่ปรากฏใน เอกสารแนบ 2 โดยสามารถส่งคำถามได้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึง 30 เมษายน 2569

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.siript.com หรือสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ สำนักงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ โทร. 02-1834567 ในระหว่างเวลา 8.30 น. - 17.00 น. ของทุกวันทำการ

ขอแสดงความนับถือ

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิประโยชน์

โดย บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

(นายณัฐวรรณ์ อัครนิกุล)

กรรมการผู้จัดการใหญ่



รายงานประจำปี 2568
ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปฏิญาณ (“SIRIPRT”)

1. รายงานประจำปี 2568

บริษัท ขอนำเสนอสรุปรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปฏิญาณ ประจำปี 2568 ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ โดยท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดาวน์โหลดรายงานประจำปี 2568 ได้จาก QR Code ดังรูปด้านล่างนี้



หรือเว็บไซต์: https://siriprt.com/investor_relations_th/publication_th/



ช่องทางในการส่งคำถาม
สำหรับการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2569
ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปฏิญาณ (“SIRIPRT”)

ช่องทางในการส่งคำถาม

บริษัทขอแจ้งช่องทางการส่งคำถามและข้อซักถามผ่านช่องทาง QR Code หรือ Link ตามด้านล่างนี้ หรือ ผ่านช่องทาง email: secretary@siriprt.com หรือ ส่งจดหมายถึง สำนักงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 90 หมู่ 1 ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ตำบลสำโรงกลาง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130 โดย ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ สามารถส่งคำถามได้ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2569 ถึง 30 เมษายน 2569 ทั้งนี้บริษัทจะสรุปข้อสงสัย หรือข้อซักถาม พร้อมรวบรวมและแสดงในรายงานการสื่อสารสองทางเพื่อเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วัน นับจากวันที่ปิดรับคำถาม หรือภายในวันที่ 14 พฤษภาคม 2569



หรือเข้าถึงทาง: https://siriprt.com/whistleblowing_th/



ประกาศความเป็นส่วนตัวเกี่ยวกับการเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication)

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“TRM”) (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริริฎญู (“SIRIPRT”) (“กองทรัสต์”) ให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัวในข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน และยึดถือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (“พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล”) อย่างเคร่งครัด จึงจัดให้มีประกาศความเป็นส่วนตัวนี้ขึ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับทราบเกี่ยวกับการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเกี่ยวกับการสื่อสารสองทาง ดังนี้

1. ข้อมูลส่วนบุคคลใดบ้างที่บริษัทเก็บรวบรวม

บริษัทจะเก็บรวบรวมข้อมูลประเภทต่างๆ ที่เป็นข้อมูลส่วนบุคคลจากท่านโดยตรง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อมูลส่วนบุคคลดังต่อไปนี้

- ข้อมูลส่วนบุคคลทั่วไป สำหรับการเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง การยืนยันตัวตน ได้แก่ ชื่อ นามสกุล ที่อยู่ วันเดือนปีเกิด หมายเลขโทรศัพท์ อีเมล สัญชาติ อาชีพ เลขประจำตัวผู้เสียภาษี เลขประจำตัวประชาชน เลขทะเบียนนิติบุคคล จำนวนหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- ข้อมูลบันทึกการสื่อสารสองทาง สำหรับประกอบการจัดทำบันทึกรายงานการสื่อสารสองทางผู้ถือหุ้นทรัสต์ ได้แก่ ภาพถ่ายหรือภาพเคลื่อนไหวจากการบันทึกวิดีโอภายในงานสื่อสารสองทาง ซึ่งรวมถึงเนื้อหา คำถาม คำตอบ และการแสดงความคิดเห็น
- ข้อมูลส่วนบุคคลอ่อนไหว (Sensitive Data) บางกรณีบริษัทอาจได้รับข้อมูลอ่อนไหวของท่าน ได้แก่ เชื้อชาติ ศาสนา หมูโลहित ซึ่งมาจากสำเนาบัตรประชาชนจากการยืนยันตัวตนของท่าน โดยบริษัทขอแจ้งให้ท่านทราบว่า บริษัทไม่มีวัตถุประสงค์ในการประมวลผลและไม่มีกักรบันทึกข้อมูลส่วนบุคคลอ่อนไหวดังกล่าวบนระบบข้อมูลของบริษัท โดยท่านสามารถปิดบังข้อมูลอ่อนไหวก่อนนำส่ง เอกสารให้แก่บริษัทได้ กรณีท่านไม่ได้ปิดบังข้อมูลส่วนบุคคลอ่อนไหวดังกล่าว บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการปิดบังข้อมูลอ่อนไหวแทนโดยไม่ถือเป็นการรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลอ่อนไหวของท่าน

2. ข้อมูลส่วนบุคคลใดบ้างที่บริษัทเก็บรวบรวม

บริษัท เก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน เพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

2.1. ฐานปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย

- เพื่อเรียก จัดให้มี และดำเนินการจัดการสื่อสารสองทาง ซึ่งรวมถึงการยืนยันตัวตนของท่าน การส่งเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเพื่อดำเนินการใดๆ การส่งข่าวสารหรือข้อเสนอใดๆ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

2.2. ฐานประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมาย

- เพื่อใช้ในการจัดทำบันทึกรายงานการสื่อสารสองทางผู้ถือหุ้นลงทุน และเป็นหลักฐานในการเข้าร่วมการสื่อสารสองทางของท่าน เพื่อการรักษาความปลอดภัย รวมถึงเพื่อการใดๆ ตามที่จำเป็น ที่เกี่ยวข้อง อันเป็นประโยชน์อันชอบธรรมของบริษัท และบุคคลอื่นโดยไม่เกินขอบเขตที่ท่านสามารถคาดหมายได้ อย่างสมเหตุสมผล

- เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามภาระผูกพันตามกฎหมายระหว่างบริษัท และ/หรือ ให้ความร่วมมือกับศาล หน่วยงานกำกับดูแล หน่วยงานภาครัฐ และหน่วยงานที่บังคับใช้กฎหมาย เพื่อการใช้อำนาจรัฐที่บังคับใช้กับบริษัท

3. ระยะเวลาการเก็บข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน

บริษัทจะเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของท่านในระยะเวลาเท่าที่จำเป็นอย่างสมเหตุสมผล เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ที่บริษัทได้รับข้อมูลส่วนบุคคลนั้นมา อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจเก็บข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเป็นระยะเวลานานขึ้น หากบริษัทจำเป็นต้องปฏิบัติตามการบังคับใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง



4. สิทธิของท่านในข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน

- 12 -

ภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมายและข้อยกเว้นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ท่านอาจมีสิทธิในการขอเข้าถึง และ/หรือขอรับสำเนา โอนย้าย แก้ไข ลบ ทำลายหรือทำให้ข้อมูลกลายเป็นข้อมูลที่ไม่ระบุตัวตน ในข้อมูลส่วนบุคคลบางประเภทของท่านที่บริษัทมี ระบุและ/หรือคัดค้านกิจกรรมบางประเภทที่บริษัทมีและใช้ข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน หากบริษัทได้ดำเนินการใดๆโดยความยินยอมของท่าน ท่านอาจเพิกถอนความยินยอมของท่านได้ แต่บริษัทอาจไม่สามารถให้บริการของบริษัทแก่ท่านได้อย่างเต็มที่ ท่านอาจมีสิทธิร้องขอให้บริษัทเปิดเผยว่าบริษัท ได้รับข้อมูลส่วนบุคคลของท่านโดยไม่ได้รับความยินยอมจากท่านได้อย่างไร และยื่นเรื่องร้องเรียนไปยังหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายที่บังคับใช้

5. ข้อมูลส่วนบุคคลใดบ้างที่บริษัทเก็บรวบรวม

บริษัทอาจเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านภายใต้หลักเกณฑ์ของ พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อ บรรลุวัตถุประสงค์การประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลที่ระบุไว้ในประกาศความเป็นส่วนตัวนี้ ต่อบุคคลหรือองค์กรดังต่อไปนี้

- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กระทรวงพาณิชย์
- ผู้ให้บริการด้านการจัดการสื่อสารสองทาง สถาบันการเงิน ที่ปรึกษา ผู้ให้บริการทางวิชาชีพ และบุคคลอื่นที่จำเป็นเพื่อให้สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์
- ศาลหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินคดี

6. วิธีการติดต่อบริษัท

- บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
สำนักงานของบริษัทตั้งอยู่ที่ เลขที่ 90 หมู่ที่ 1 ซอยสยามไฮโล ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ตำบลสำโรงกลาง
อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130
โทรศัพท์ : 02-183-4567

หากท่านต้องการขอใช้สิทธิตามพรบ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล โปรดติดต่อบริษัท ในวันและเวลาทำการของบริษัท



วันที่ 16 มีนาคม 2569

เรื่อง เชิญเยี่ยมชมอาคารสิริภิญโญ
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ ("SIRIPRT") ("กองทรัสต์")

เรียน ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทุกท่าน

ด้วยบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ") ("TRM") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ ("SIRIPRT") ("กองทรัสต์") ขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทุกท่านเข้าเยี่ยมชมอาคารสิริภิญโญ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนได้ทราบถึงโครงการพัฒนาต่างๆ ของอาคาร ซึ่งจะนำไปสู่ความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจของกองทรัสต์มากยิ่งขึ้น และเพื่อให้เห็นถึงความพร้อมในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอย่างชัดเจน

สำหรับการเยี่ยมชมอาคารสิริภิญโญ ครั้งที่ 1/2569 นี้จะจัดให้มีขึ้น ในวันอังคารที่ 30 มิถุนายน 2569 เวลา 10.00 - 12.00 น. โดยคณะผู้บริหาร TRM เป็นผู้นำเสนอข้อมูล ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดลงทะเบียนวันที่ 1 - 30 เมษายน 2569 โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการเข้าเยี่ยมชมอาคารสิริภิญโญ ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้นได้สิทธิท่านละ 1 สิทธิ โดยต้องร่วมเดินทางไปเยี่ยมชมด้วยตนเองเท่านั้น งดการโอนสิทธิให้ผู้อื่นไปแทน
2. ต้องเป็นผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของ SIRIPRT ในวันปิดสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการการสื่อสารสองทางประจำปี 2569 เรื่องผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SIRIPRT เท่านั้น
3. ผู้ถือหุ้นต้องมีอายุไม่เกิน 60 ปี กรุณาระบุอายุในแบบฟอร์ม หากไม่ระบุบริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการเข้าร่วมดังกล่าว
4. ส่งแบบฟอร์มขอเข้าเยี่ยมชมอาคารสิริภิญโญนี้ ภายในวันที่บริษัทกำหนดเท่านั้น
5. เพื่อไม่ให้กระทบลูกค้าในอาคาร บริษัทฯ จะสุ่มรายชื่อผู้ถือหุ้นที่ได้เข้าร่วมเยี่ยมชมกิจการ ไม่เกิน 20 ท่าน เท่านั้น
6. บริษัทฯ จะโทรศัพท์ติดต่อกลับเฉพาะผู้ถือหุ้นที่ได้รับการสุ่มชื่อและตรงตามเงื่อนไข พร้อมทั้งประกาศผ่านเว็บไซต์ของกองทรัสต์ เพื่อยืนยันการได้รับสิทธิและแจ้งกำหนดการที่แน่นอนให้ทราบต่อไป
7. บริษัทขอสงวนสิทธิ์สำหรับ
 - o ผู้ถือหุ้นที่เคยเข้าร่วมเยี่ยมชมอาคารสิริภิญโญแล้ว
 - o ผู้ถือหุ้นที่กรอกแบบฟอร์มไม่ครบถ้วน ไม่ชัดเจน ผิดเงื่อนไข หรือไม่สามารถติดต่อได้
8. กรุณานำบัตรประจำตัวประชาชนติดตัวมาในวันเข้าเยี่ยมชม เพื่อเป็นหลักฐานในการเข้าร่วมกิจกรรม
9. ไม่อนุญาตให้นำเด็กร่วมเยี่ยมชมอาคารสิริภิญโญไม่ว่ากรณีใดก็ตาม
10. ไม่อนุญาตให้ผู้ถือหุ้นนำครอบครัว ผู้ดูแล หรือผู้ติดตามอื่นใด ร่วมเยี่ยมชมอาคารสิริภิญโญไม่ว่ากรณีใดก็ตาม

หมายเหตุ บริษัทขอสงวนสิทธิ์ดำเนินการตามกำหนดเวลาโดยไม่รอท่านผู้ถือหุ้นที่ไม่มาแสดงตนภายในเวลาที่กำหนด คำชี้ขาดของบริษัทถือเป็นที่สุดในทุกกรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้ต้อนรับผู้ถือหุ้นและนักลงทุนเข้าร่วมในงานเยี่ยมชมโครงการของบริษัทฯ ในครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



- 14 -

กำหนดการเยี่ยมชมอาคารสิริทิพย์
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริทิพย์ (“SIRIPRT”) (“กองทรัสต์”)
ในวันอังคารที่ 30 มิถุนายน 2569

- 09.00 – 10.00 น. : ลงทะเบียน ณ ห้องประชุม ชั้น 6 อาคารสิริทิพย์
- 10:00 – 11.00 น. : ร่วมรับฟังบรรยายสรุปผลการดำเนินงานอาคารสิริทิพย์ ปี 2568 และโครงการต่างๆ ของอาคาร
- 11:00 – 12:00 น. : เดินเยี่ยมชมอาคารสิริทิพย์
ผู้ถือหน่วยเดินทางกลับโดยสวัสดิภาพ



แบบฟอร์มตอบรับเข้าเยี่ยมชมอาคารสิริปฏิโย
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปฏิโย (“SIRIPRT”) (“กองทรัสต์”) รุ่นที่ 1/2569
ในวันอังคารที่ 30 มิถุนายน 2569

บุคคลธรรมดา

1. ชื่อ.....

โทรศัพท์.....โทรสาร.....

มือถือ.....

Email.....

นิติบุคคล

2. ชื่อหน่วยงาน.....

ขอมอบอำนาจให้ ชื่อ.....เป็นตัวแทนหน่วยงาน

โทรศัพท์.....โทรสาร.....

มือถือ.....

Email.....

หมายเหตุ

1. ทางบริษัทฯ รมกวนท่านผู้สนใจแบบฟอร์มตอบรับกลับมายังบริษัทฯ ภายในวันที่ 30 เมษายน 2569 ตามที่อยู่ด้านล่างนี้

สำนักงานเลขานุการและนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 90 หมู่ที่ 1 ซอยสยามไชโล ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ตำบลสำโรงกลาง

อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130

โทรศัพท์ : 02-183-4567

2. บริษัทฯ จะประกาศรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าเยี่ยมชม อาคารสิริปฏิโย รุ่นที่ 1/2569 ทางเว็บไซต์ https://siriprt.com/investor_relations_th/unitholders-structure_th/ ในวันพุธที่ 13 พฤษภาคม 2569 โดยบริษัทขอสงวนสิทธิ์ผู้สมัครรายชื่อผู้ถือหุ้นที่ได้เข้าร่วมเยี่ยมชมกิจการไม่เกิน 20 ท่าน เท่านั้น โดยผู้ถือหุ้นต้องมีอายุไม่เกิน 60 ปี ได้สิทธิท่านละ 1 สิทธิ โดยต้องร่วมเดินทางไปเยี่ยมชมด้วยตนเองเท่านั้น งดการโอนสิทธิให้ผู้อื่นไปแทน และไม่อนุญาตให้นำเด็ก ครอบครัว ผู้ดูแล หรือผู้ติดตามอื่นใด ร่วมเยี่ยมชมอาคารสิริปฏิโยไม่ว่ากรณีใดก็ตาม
3. ผู้ถือหุ้นตามจดหมายฉบับนี้ได้แก่ผู้ถือหุ้นตามรายชื่อวันปิดสมุดทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการการสื่อสารสองทางประจำปี 2569 เรื่องผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SIRIPRT
4. กรุณานำบัตรประจำตัวประชาชนติดตัวมาในวันเข้าเยี่ยมชม เพื่อเป็นหลักฐานในการเข้าร่วมกิจกรรม

ทั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิ์ดำเนินการตามกำหนดเวลาโดยไม่รอท่านผู้ถือหุ้นที่ไม่มาแสดงตนภายในเวลาที่กำหนด คำชี้ขาดของบริษัทถือเป็นที่สุดในทุกกรณี

