



ที่ TRM-SC 018/2569

วันที่ 12 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับ ไตรมาสที่ 1/2569 งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569  
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (“SIRIPRT”)

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (“กองทรัสต์” or “SIRIPRT”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังนี้

สำหรับผลการดำเนินงาน ไตรมาสที่ 1/2569 อาคารสิริภิญโญ (“ทรัพย์สินหลัก”) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 73.36% และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 558.06 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 25.91 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักมาจากค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 25.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.65 ของรายได้จากการลงทุนรวม เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 1/2568 มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 74.63 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 555 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 27.02 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักมาจากค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 26.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.16 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ในไตรมาสที่ 1/2569 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 11.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.14 ของรายได้จากการลงทุนรวม ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 4.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.06 ของรายได้จากการลงทุนรวม เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 1/2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 12.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.49 ของรายได้จากการลงทุนรวม ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 6.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.69 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยต้นทุนค่าเช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคต่างๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 3.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.77 ของรายได้จากการลงทุนรวม เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 1/2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.22 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่ากระดาษชำระและค่าน้ำยาฆ่าเชื้อกำจัดกลิ่น ค่าใช้จ่ายในการกั้นห้องเพื่อขาย ค่านายหน้า และค่าภาษีซื้อไม่ขอคืน เป็นต้น



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

- 2 -

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1/2569 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 14.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.86 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 3.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.39 ของรายได้จากการลงทุนรวม ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 18.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.25 ของรายได้จากการลงทุนรวม เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 1/2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 14.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54.51 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 4.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54.51 ของรายได้จากการลงทุนรวม ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 18.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.61 ของรายได้จากการลงทุนรวม

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับไตรมาส 1/2569	สำหรับไตรมาส 1/2568
รายได้	25.91	27.02
ค่าใช้จ่าย	11.44	12.29
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	14.47	14.73
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	3.99	4.08
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	18.46	18.81

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ณัฐวรรณ อัสวชนิกกุล-

(นายณัฐวรรณ อัสวชนิกกุล)

กรรมการผู้จัดการมีอำนาจลงนาม

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์