



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

ที่ TRM-SC 023/2569

วันที่ 10 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับ ไตรมาสที่ 2/2569 งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปัญญา (“SIRIPRT”)

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปัญญา (“กองทรัสต์” or “SIRIPRT”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังนี้

สำหรับผลการดำเนินงาน ไตรมาสที่ 2/2569 อาคารสิริปัญญา (“ทรัพย์สินหลัก”) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 76.36% และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 547 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 26.22 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักมาจากค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 25.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.13 ของรายได้จากการลงทุนรวม เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2568 มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 76.72 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 556.87 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 26.42 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักมาจากค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 26.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.73 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ในไตรมาสที่ 2/2569 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 8.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.68 ของรายได้จากการลงทุนรวม ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 4.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.39 ของรายได้จากการลงทุนรวม เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 12.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.48 ของรายได้จากการลงทุนรวม ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 6.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.13 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยต้นทุนค่าเช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) ทั้งนี้ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการลดลง 1.55 ล้านบาท (YoY) เนื่องจาก ไตรมาส 1/2569 กองทรัสต์ได้ซื้อคืนสัญญาซื้อขายน้ำเย็นสำหรับระบบปรับอากาศ (Chilled Water) ที่ทำไว้ตั้งแต่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (“SIRIP”) มูลค่า 25.23 ล้านบาท ซึ่งทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายทั้งในส่วนต้นทุนค่าเช่าและบริการ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารลง



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 2/2569 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 18.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.32 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 2.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.85 ของรายได้จากการลงทุนรวม ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 20.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 79.17 ของรายได้จากการลงทุนรวม เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2569 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 14.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54.52 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 4.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.74 ของรายได้จากการลงทุนรวม ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 19.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.26 ของรายได้จากการลงทุนรวม

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งวด 3 เดือน)	สำหรับไตรมาส 2/2569	สำหรับไตรมาส 2/2568
รายได้	26.22	26.41
ค่าใช้จ่าย	8.04	12.01
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	18.17	14.40
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	2.58	4.95
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	20.75	19.35

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งวด 6 เดือน)	6 เดือนแรก ปี 2569	6 เดือนแรก ปี 2568
รายได้	52.13	53.43
ค่าใช้จ่าย	19.48	24.31
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	32.65	29.13
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6.57	9.03
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	39.22	38.16

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ฉัตรวรรณ อัครนิกรกุล-

(นายฉัตรวรรณ อัครนิกรกุล)

กรรมการผู้จัดการมีอำนาจลงนาม

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์