บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเมนท์ 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 028/2569

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับ ไตรมาสที่ 3/2569 งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (“SIRIPRT”)

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (“กองทรัสต์” or “SIRIPRT”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังนี้

สำหรับผลการดำเนินงาน ไตรมาสที่ 3/2569 อาคารสิริภิญโญ (“ทรัพย์สินหลัก”) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 75.17% และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 557.08 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 26.29 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักมาจากค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 26.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.76 ของรายได้จากการลงทุนรวม เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2568 มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 72.83 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 557.19 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 26.92 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักมาจากค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 26.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 98.61 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ในไตรมาสที่ 3/2569 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 9.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.75 ของรายได้จากการลงทุนรวม ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 4.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.03 ของรายได้จากการลงทุนรวม เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 12.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.26 ของรายได้จากการลงทุนรวม ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 6.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.90 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยต้นทุนค่าเช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) ทั้งนี้ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการลดลง 1.69 ล้านบาท (YoY) เนื่องจาก ไตรมาส 1/2569 กองทรัสต์ได้ซื้อคืนสัญญาซื้อขายน้ำเย็นสำหรับระบบปรับอากาศ (Chilled Water) ที่ทำไว้ตั้งแต่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (“SIRIP”) มูลค่า 25.23 ล้านบาท ซึ่งทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายทั้งในส่วนต้นทุนค่าเช่าและบริการ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารลง

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

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 3/2569 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 16.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.25 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 5.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.60 ของรายได้จากการลงทุนรวม ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 22.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 83.85 ของรายได้จากการลงทุนรวม เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2569 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 14.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53.74 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 5.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.83 ของรายได้จากการลงทุนรวม ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 19.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 72.57 ของรายได้จากการลงทุนรวม

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งวด 3 เดือน)	สำหรับไตรมาส 3/2569	สำหรับไตรมาส 3/2568
รายได้	**26.29**	**26.92**
ค่าใช้จ่าย	**9.40**	**12.45**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**16.89**	**14.47**
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	**5.15**	**5.07**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**22.05**	**19.54**

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งวด 9 เดือน)	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30/9/2569	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30/9/2568
รายได้	**78.42**	**80.36**
ค่าใช้จ่าย	**28.88**	**36.76**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**49.54**	**43.60**
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	**11.72**	**14.10**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**61.26**	**57.70**

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ณัฐวรรธน์ อัศวธนิกกุล-
(นายณัฐวรรธน์ อัศวธนิกกุล)
กรรมการผู้จัดการมีอำนาจลงนาม
บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์