

Ref : SREIT/005/2024

วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 (“ผลการดำเนินงานปี 2566”) เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของปีก่อน

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2566 อาคารชั้นทาวเวอร์ส (“ทรัพย์สินหลัก”) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 82.97 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 609 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้น 4 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.44 จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2565 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 605 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 545.04 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักมาจากค่าเช่าและค่าบริการ โดยเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานปี 2565 เท่ากับ 35.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.96 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับขึ้นค่าเช่าได้ในช่วงปีที่ผ่านมา การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าที่จอดรถ และการรับรู้รายได้เต็มปีในส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space)

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 258.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.35 จากผลการดำเนินงานปี 2565 ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ จำนวน 126.51 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ อาทิ ระบบปรับอากาศ งานระบบการเข้า-ออกและแลกบัตร (Turnstile & Visitor Management System) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 11.53 ล้านบาท ซึ่งลดลง 3.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.90 เนื่องจากในปี 2565 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการสำหรับการเช่าลงทุนในส่วนพื้นที่ค้าปลีกในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ทั้งนี้ ในปี 2566 กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 70.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.73 โดยมาจากการปรับขึ้นดอกเบี้ย

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 286.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.08 เมื่อเทียบกับจากผลการดำเนินงานปี 2565 และในปี 2566 กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน โดยผู้ประเมินอิสระได้พิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของโครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีมูลค่าเท่ากับ 5,713 ล้านบาท และโครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีมูลค่าเท่ากับ 217 ล้านบาท โดยผู้ประเมินพิจารณามูลค่าจากระยะเวลาการเช่าเฉลี่ย 25 ปี และจากอัตราการเช่าและค่าเช่าในปัจจุบันและที่จะปรับเพิ่มขึ้นได้ในอนาคต

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด		เปลี่ยนแปลง	
	2566	2565	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน	545.04	509.56	35.48	6.96
ค่าใช้จ่าย	258.71	234.45	24.26	10.35
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	286.33	275.11	11.21	4.08
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	21.05	40.89	(19.84)	(48.51)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	307.38	316.00	(8.62)	(2.73)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

- นายอรรชวิทย์ สิงห์สุวรรณ -

(นายอรรชวิทย์ สิงห์สุวรรณ)

กรรมการผู้จัดการ