

Charn Issara REIT Management Co., Ltd.

2922/198 10th Fl., Charn Issara Tower II, New Petchburi Road,
Bangkapi, Huay Kwang, Bangkok 10310, Thailand.

Tel: +66 (0) 2308 2022 Fax: +66 (0) 2308 2033

CIRM-072/2566

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง ขี้แจงสาเหตุผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเกินร้อยละ 20
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (SRIPANWA)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (SRIPANWA) (“กองทรัสต์”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ สำหรับงวดระยะเวลา 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม ถึง 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยเปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเกินร้อยละ 20 ดังนี้

สำหรับงวดระยะเวลา 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม ถึง 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในจำนวน 83.18 ล้านบาท โดยเปรียบเทียบจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจำนวน 14.61 ล้านบาท คิดเป็นการลดลง 97.79 ล้านบาท ซึ่งลดลงเป็นร้อยละ 669.33 โดยมีสาเหตุหลักจาก

กองทรัสต์มีขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 73.18 ล้านบาท เปรียบเทียบจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีขาดทุนจากการลงทุนสุทธิจำนวน 15.39 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 57.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 375.63 ซึ่งเกิดขึ้นจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่าสำหรับค่าเช่างวดในอดีตจำนวน 30.59 ล้านบาท, ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า จำนวน 41.80 ล้านบาท และขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาจำนวน 35.73 ล้านบาท ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 10 ล้านบาท เปรียบเทียบจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 30 ล้านบาท คิดเป็นการลดลง 40 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 133.33 ซึ่งเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย ผู้ประเมินอิสระภายนอก ในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก, ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 1 ส.ค. 2566 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และเพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ ทจ.20/2561

ขอแสดงความนับถือ

นางวิไล อินทกุล

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด