

เลขที่ IRM0006/02/2024

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566


เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“กองทรัสต์”) ขอนำส่งงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับปี 2566 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 294.94 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 41.29 จากผลการดำเนินงานในปี 2565 กองทรัสต์ขออธิบายถึงสาเหตุของผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุตกานต์ แนนหนา)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

1. สรุปผลการดำเนินงาน

งบการเงินสำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เปรียบเทียบกับงบการเงินสำหรับปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2566	2565	%YoY
รายได้จากการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	398.83	397.29	0.39%
รายได้อื่น	1.59	0.28	467.86%
รายได้รวม	400.42	397.57	0.72%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	33.61	33.44	0.51%
ต้นทุนทางการเงิน	52.24	40.55	28.83%
ค่าใช้จ่ายอื่น	4.56	0.51	794.12%
ค่าใช้จ่ายรวม	90.41	74.50	21.36%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	310.01	323.07	(4.04%)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	0.57	0.01	5,600.00%
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(15.65)	179.31	(108.73%)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	294.93	502.39	(41.29%)

รายได้จากการลงทุน

สำหรับปี 2566 มีรายได้รวม จำนวน 400.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 1.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.72 เนื่องจากรายได้จากการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาที่เพิ่มขึ้น และดอกเบี้ยรับเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นจากการนำสภาพคล่องที่มีไปหาผลตอบแทนที่มากขึ้น จึงส่งผลให้รายได้รวมเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 90.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 15.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.36 เนื่องจากค่าปรับภาษีจากการขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม 3.10 ล้านบาท ซึ่งจัดประเภทอยู่ในค่าใช้จ่ายอื่น และต้นทุนทางการเงินของปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11.69 ล้านบาท จากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีการปรับตัวสูงขึ้น

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2566 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 310.01 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 13.06 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.04 เนื่องจากต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น และค่าปรับทางภาษีจากการขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 294.93 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 207.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41.29 สาเหตุหลักเนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมในทรัพย์สินสำหรับปี 2566 มีผลเป็นขาดทุนเป็นจำนวน 15.65 ล้านบาท ซึ่งแตกต่างจากปี 2565 ที่มีกำไรอยู่ 179.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 108.41

บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

1768 อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่

แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทร 02-257-7000

2. งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,430.77	4,432.88
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	26.40	123.54
เงินฝากธนาคาร	262.46	63.28
สินทรัพย์อื่น	6.55	109.65
รวมสินทรัพย์	4,726.18	4,729.35
รวมหนี้สิน	957.07	996.07
สินทรัพย์สุทธิ	3,769.11	3,733.28
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.4215	11.3129

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4,726.18 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 4,430.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน เนื่องจาก ส่วนต่างมูลค่ายุติธรรม จากราคาของผู้ประเมินทรัพย์สิน และเงินฝากธนาคาร 262.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากรับเงินขอคืน ภาษีมูลค่าเพิ่มคืนจากกรมสรรพากร 103.10 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน 99.00 ล้านบาท

หนี้สินรวมลดลง เนื่องจาก จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินประมาณ 47.5 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายเพิ่มขึ้น เนื่องจากภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย สำหรับเงินปันผลของไตรมาสที่ 3/2566 ประมาณ 5.62 ล้านบาท และเงินมัดจำรับค่าเช่าล่วงหน้าเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ทางบัญชีตามมูลค่ายุติธรรม ประมาณ 2.88 ล้านบาท

บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

1768 อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่

แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทร 02-257-7000