

Ref : SREIT/028/2023

วันที่ 6 พฤศจิกายน 2566

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3/2566 วงดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (“ผลการดำเนินงาน ไตรมาสที่ 3/2566”) เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับผลการดำเนินงาน ไตรมาสที่ 3/2566 อาคารชั้นทาวเวอร์ส (“ทรัพย์สินหลัก”) มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 84.38 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 602 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 139.26 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักมาจากค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 138.44 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานของไตรมาสที่ 3/2565 จำนวน 8.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.90 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับขึ้นค่าเช่าได้ในช่วงปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ สถานการณ์การให้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักยังคงสามารถรักษาระดับอัตราการเช่าไว้ได้ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน

ในไตรมาสที่ 3/2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 60.68 ล้านบาท ลดลง 4.03 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 6.23 จากผลการดำเนินงานของไตรมาสที่ 3/2565 ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ จำนวน 27.39 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักยังคงเป็นต้นทุนค่าไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายต่อเนื่องจากการปรับปรุงอาคาร (Renovation) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ และกองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน 18.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.47 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.89 จากไตรมาสที่ 3/2565 โดยมาจากการปรับขึ้นดอกเบี้ย

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 3/2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 78.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.75 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.36 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3/2565 โดยในไตรมาสนี้กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 0.85 ล้านบาท ซึ่งเป็นกำไรจากการลงทุนในหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 3/2566 ไม่มีรายการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับไตรมาส		เปลี่ยนแปลง	
	3/2566	3/2565	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน	139.26	130.55	8.72	6.68
ค่าใช้จ่าย	60.68	64.71	(4.03)	(6.23)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	78.59	65.84	(12.75)	(19.36)

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับไตรมาส		เปลี่ยนแปลง	
	3/2566	3/2565	จำนวน	ร้อยละ
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	0.85	(52.81)	(53.66)	(101.61)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	79.44	13.03	66.41	509.70

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

- นายอรรชวิทย์ สิงห์สุวรรณ -

นายอรรชวิทย์ สิงห์สุวรรณ

กรรมการผู้จัดการ