

เลขที่ SPI 20/2566

วันที่ 15 พฤษภาคม 2566

เรื่อง: คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้ (“กองทรัสต์”) ขอชี้แจงผลการรายงานเดือนของไตรมาสที่ 1 ปี 2566 โดยกองทรัสต์และบริษัทย่อย รายงานผลขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 35.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนร้อยละ 27.52 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.60 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 ซึ่งมีการขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ 63.12 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ

1. กองทรัสต์และบริษัทย่อย มีรายได้รวม 76.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 150.84 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้รวม 30.50 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ
 - งวดสามเดือนของไตรมาสที่ 1 ปี 2566 กองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าทุกเดือน โดยรับรู้รายได้เป็นจำนวนเงิน 44.69 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากการให้เช่าเพียงในเดือนมกราคม 2565 เป็นจำนวนเงิน 15.43 ล้านบาท คิดเป็นการรับรู้รายได้จากการให้เช่าเพิ่มขึ้น 29.26 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 189.71 เนื่องจากในไตรมาส1/2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถรับรู้รายได้จากการให้เช่าในเดือนกุมภาพันธ์และมีนาคม 2565 เนื่องจากเป็นเหตุสุดวิสัยตามเงื่อนไขสัญญาเช่า
 - รายได้อื่น 31.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 111.09 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งมีรายได้อื่น 15.07 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากผลการดำเนินงานของโรงแรมในเวียดนาม (ซึ่งกองทรัสต์รับรู้รายได้โดยตรงเป็นการชั่วคราว หลังจากยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลักในเวียดนามตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2563) เพิ่มขึ้น เนื่องจากการฟื้นตัวจากสถานการณ์ COVID-19
2. ค่าใช้จ่ายรวม 112.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.75 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายรวม 93.62 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ



- งวดสามเดือนของไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 7.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.64 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 140.37 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 3.30 ล้านบาท เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในช่วง 5 ปีแรก ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะคิดค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก (แต่จะไม่เกิน 21 ล้านบาทต่อปี) ซึ่งครบกำหนด 5 ปี เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 หลังจากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราที่ตกลงกันไว้ตามสัญญา ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนทั้งหมด (แต่จะไม่เกิน 30 ล้านบาทต่อปี)
- งวดสามเดือนของไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ไม่มีค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครบแล้วทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทำให้ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่ายลดลง 7.22 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 100
- งวดสามเดือนของไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ค่าใช้จ่ายอื่น 36.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.14 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 141.36 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายอื่น 14.95 ล้านบาท เนื่องจากมีรายการขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้น 9.49 ล้านบาท, ภาษีธุรกิจจากค่าเช่าซึ่งแปรผันตามรายได้ค่าเช่าที่รับรู้เพิ่มในกลุ่มบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเพิ่มขึ้น 2.93 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้น 8.72 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการดำเนินงานเพื่อให้บริการแก่ผู้เข้าพักโรงแรม (กองทรัสต์ฯ รับรู้รายจ่ายจากการดำเนินงานของโรงแรมโดยตรงเป็นการชั่วคราว เนื่องจากการยกเลิกสัญญากับผู้เช่าหลักในเวียดนามในปี 2563)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ลงนาม-

(นายคริสตอป วายบี แองเจโล่ ฟอซิเนสติ)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์