

Ref : SREIT/017/2023

วันที่ 8 พฤษภาคม 2566

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1/2566 งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 (“ผลการดำเนินงาน ไตรมาสที่ 1/2566”) เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับผลการดำเนินงาน ไตรมาสที่ 1/2566 อาคารชั้นทาวเวอร์ส (“ทรัพย์สินหลัก”) มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 83.75 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 610 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 135.02 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักมาจากค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานของไตรมาสที่ 1/2565 จำนวน 12.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.82 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับขึ้นค่าเช่าได้ในช่วงปีที่ผ่านมา และรายได้ที่เพิ่มจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) ทั้งนี้ สถานการณ์การให้เช่าพื้นที่ของอาคารอยู่ในทิศทางคงตัว และอยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่ารายใหม่

ในไตรมาสที่ 1/2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 65.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.03 จากผลการดำเนินงานของไตรมาสที่ 1/2565 ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 35.47 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงอาคาร (Renovation) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ อาทิ งานลิฟต์โดยสาร งานระบบการเข้า-ออกและแลกบัตร (Turnstile & Visitor Management System) และต้นทุนค่า FT ของการไฟฟ้าที่ปรับเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายอื่น จำนวน 1.92 ล้านบาท ซึ่งลดลง 0.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.24 จากไตรมาสที่ 1/2565 เนื่องมาจากในไตรมาส 1/2565 มีค่าธรรมเนียมยื่นคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (แบบ Filing) และกองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน 16.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.42 ล้านบาท หรือร้อยละ 50.76 จากไตรมาสที่ 1/2565 โดยมาจากการปรับขึ้นดอกเบี้ยของผู้ให้กู้และมีการเพิ่มวงเงินกู้จำนวน 213 ล้านบาท เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1/2566 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการลงทุนสุทธิ 69.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.68 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.98 โดยในไตรมาสนี้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 69.91 ล้านบาทจากรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับไตรมาส		เปลี่ยนแปลง	
	1/2566	1/2565	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน	135.02	122.95	12.07	9.82
ค่าใช้จ่าย	65.60	54.20	11.40	21.03
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	69.42	68.75	0.67	0.98
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	0.49	46.16	(45.67)	(98.93)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	69.91	114.91	(44.99)	(39.15)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

- นายอรรชวิทย์ สิงห์สุวรรณ -

นายอรรชวิทย์ สิงห์สุวรรณ

กรรมการผู้จัดการ