

# Embassy Office Parks REIT รายงานผลประกอบการไตรมาส 3 ปีงบการเงิน 2019-20 และประกาศจัดสรรผลตอบแทน 4,707 ล้านบาท

– ผลประกอบการที่แข็งแกร่งมาจากการให้เช่าพื้นที่ การส่งมอบงานก่อสร้างได้ก่อนกำหนด และการซื้อที่ดินแล้วเสร็จสมบูรณ์เป็นรายการแรกหลังจดทะเบียนในตลาดหุ้น

Embassy Office Parks REIT (NSE: EMBASSY) (BSE: 542602) ('Embassy REIT') ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) แห่งแรกของอินเดียที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และมีขนาดใหญ่ที่สุดในเอเชียเมื่อพิจารณาจากพื้นที่ ได้รายงานผลประกอบการไตรมาส 3 ที่สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2019 ของปีงบการเงินปัจจุบัน

คณะกรรมการของบริษัท Embassy Office Parks Management Services Private Limited ('EOPMSPL') ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ Embassy REIT ประกาศในการประชุมคณะกรรมการ ถึงการจัดสรรผลตอบแทนมูลค่า 4,707 ล้านบาท หรือ 6.1 รูปีต่อหน่วยลงทุนในไตรมาส 3 ปีงบการเงิน 2020 ซึ่งจะทำให้ผลตอบแทนสะสมตั้งแต่ต้นปีจนถึงปัจจุบันของปีงบการเงิน 2020 อยู่ที่ 13,504 ล้านบาท หรือ 17.5 รูปีต่อหน่วยลงทุน โดยวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับผลตอบแทนประจำไตรมาส 3 ปีงบการเงิน 2020 คือวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2020 และจะจ่ายให้ภายในวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2020

Michael Holland ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ Embassy EIT กล่าวถึงผลประกอบการประจำไตรมาสว่า

“เราเดินหน้าลงทุนและส่งมอบโครงการพัฒนาอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2019 การเช่าพื้นที่สำนักงานในตลาดอินเดียนั้นทำสถิติทะลุหลัก 60 ล้านตารางฟุต (msf) ซึ่งเน้นย้ำให้เห็นถึงความเข้มแข็งของภาคส่วนนี้ของอินเดียในฐานะตลาดออฟฟิศชั้นนำของโลก โดยเราจะยังคงเดินหน้าคว้าโอกาสจากดีมานด์ที่แข็งแกร่งดังกล่าว ซึ่งได้รับแรงหนุนจากองค์กรธุรกิจต่างชาติ ผ่านทางการให้เช่าพื้นที่อย่างต่อเนื่อง การส่งมอบโครงการพัฒนาก่อนกำหนด และการริเริ่มพัฒนาออฟฟิศแบบ on-campus รวมถึงการซื้อที่ดินเพิ่มเพื่อต่อยอดการเติบโตในเขตธุรกิจที่ใหญ่ที่สุดของเรา”

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

– รายได้จากการดำเนินงาน 3Q FY2020 โต 14% เทียบรายปี สู่ระดับ 5,459 ล้านบาท และเติบโตสะสม 16% เทียบ

รายปี นับจากต้นปีจนถึงปัจจุบัน (YTD) ในปีงบประมาณ 2020

- รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ 3Q FY2020 เพิ่มขึ้น 16% เทียบรายปี สู่ระดับ 4,639 ล้านบาท และโตสะสมเทียบรายปี 17% สำหรับ YTD FY2020
- อัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานสุทธิสำหรับ 3Q FY2020 และ YTD FY2020 อยู่ที่ 85% สะท้อนถึงประสิทธิภาพและค่าธรรมเนียมผู้จัดการที่อยู่ในระดับต่ำ
- หนี้สินเพิ่มขึ้น 16,400 ล้านบาท หรือ 9.03% และด้วยการบริหารงบดุลแบบระมัดระวังอย่างต่อเนื่อง ทำให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อมูลค่ารวมของกิจการ (TEV) อยู่ที่ 12% ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2019

ข้อมูลสำคัญทางธุรกิจ

- การเข้าพื้นที่สำนักงานในพอร์ตการลงทุนของบริษัท เพิ่มขึ้นเป็น 95.1% ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2019 ซึ่งเพิ่มขึ้น 2.20% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า และ 0.40% เมื่อเทียบรายไตรมาส
- พื้นที่ปล่อยเช่าใหม่ใน 3Q FY2020 อยู่ที่ c.527k ตารางฟุต (sf) และมีแนวโน้มปล่อยเช่าพื้นที่ได้เพิ่มอีก c.500k sf ในอนาคต
- พื้นที่ปล่อยเช่าสะสมจากต้นปีถึงปัจจุบันใน FY2020 อยู่ที่ระดับ c.1.7 msf โดยมีส่วนต่าง mark-to-market ที่ 56% ของพื้นที่ปล่อยเช่าต่อ c.1.1 msf

การเติบโต

- ส่งมอบพื้นที่สำนักงาน c.1.4 msf ก่อนกำหนด แก่ผู้เช่า 44% ที่ทำสัญญาล่วงหน้า
- เปิดเฟสใหม่เพื่อขยายโครงการ on-campus เพิ่มเติม c.2.6 msf
- ซื้อพื้นที่ปล่อยเช่าขนาด 0.6 msf ภายในเขตธุรกิจ Embassy Manyata ในเมืองบังคาลอร์ โดยมีอัตราผลตอบแทนขั้นต้นจากการปล่อยเช่าที่ 9.25% เมื่อโครงการพัฒนาแล้วเสร็จใน 4Q FY2023

ข้อมูลสำหรับนักลงทุน และรายละเอียดการประชุมนักลงทุนประจำไตรมาส

Embassy REIT เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและผลประกอบการรายไตรมาส ซึ่งรวมถึง (i) งบการเงินแบบย่อและงบการเงินรวมที่ยังไม่สอบทานประจำไตรมาสและงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2019 (ii) การนำเสนอข้อมูลผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปีงบประมาณ 2020 แก่นักลงทุน และ (iii) ข้อมูลการดำเนินงานและการเงินเพิ่มเติมที่สอดคล้องกับแนวทางการรายงานผลการดำเนินงานชั้นนำของ REITs ทั่วโลก ทั้งนี้ ข้อมูลทั้งหมดนี้มีการเผยแพร่ในส่วนนักลงทุนสัมพันธ์บนเว็บไซต์ของ REIT ที่ [ir.embassyofficeparks.com](http://ir.embassyofficeparks.com)

Embassy REIT จัดการประชุมทางโทรศัพท์ในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2020 ในเวลา 18.30 น.ตามเวลาท้องถิ่นของอินเดีย เพื่อชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปีงบประมาณ 2020 โดยจะมีการเผยแพร่ซ้ำจนถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2020 ในส่วนนักลงทุนสัมพันธ์บนเว็บไซต์ของ REIT ที่ [ir.embassyofficeparks.com](http://ir.embassyofficeparks.com)

## คำเตือน

ข่าวเผยแพร่ฉบับนี้จัดทำเตรียมไว้เพื่อเป็นข้อมูลทั่วไปเท่านั้น ข้อมูลที่ปรากฏในที่นี้อ้างอิงจากข้อมูลและการประมาณการของฝ่ายบริหาร และเป็นข้อมูลปัจจุบัน ณ วันที่แถลงเท่านั้น อีกทั้งยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบจากหน่วยงานอิสระ และอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ Embassy Office Parks Management Services Private Limited (“ผู้จัดการ”) และ Embassy REIT ไม่รับรองหรือรับประกันทั้งโดยชัดแจ้ง หรือโดยนัย รวมทั้งไม่ขอรับผิดชอบหรือรับผิดชอบเกี่ยวกับความเป็นธรรมและความครบถ้วนสมบูรณ์ของเนื้อหาในข่าวเผยแพร่ฉบับนี้ ผู้รับสารจะเป็นผู้รับผิดชอบต่อการประเมินตลาด และสถานะในตลาดของกองทรัสต์ Embassy REIT ด้วยตนเอง แต่เพียงผู้เดียว

ข่าวเผยแพร่ฉบับนี้มีข้อความที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต ซึ่งข้อความที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตดังกล่าวมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และปัจจัยอื่น ๆ ทั้งที่รู้และไม่รู้ ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผลการดำเนินงานที่แท้จริง สภาวะการเงิน ผลประกอบการ หรือผลสำเร็จ หรือผลดำเนินงานของอุตสาหกรรม แตกต่างออกไปอย่างมากจากสิ่งที่แสดงออกมาหรือแสดงเป็นนัยโดยข้อความคาดการณ์ในอนาคตดังกล่าว ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และปัจจัยอื่น ๆ เหล่านี้ ผู้รับข่าวเผยแพร่ฉบับนี้จึงไม่ควรยึดถือข้อความที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตเหล่านี้จนเกินควร ทั้งนี้ ผู้จัดการไม่ขอรับผิดชอบในการแก้ไขหรือปรับปรุงข้อความที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตใด ๆ

ข่าวประชาสัมพันธ์ฉบับนี้ประกอบด้วยหลักการวัดผลทางการเงินบางรายการที่ไม่ได้เป็นไปตามหลักการบัญชีทั่วไป GAAP, Ind-AS หรือหลักการบัญชีอื่น ๆ ที่เป็นที่ยอมรับในระดับสากล ผู้ลงทุนจึงไม่ควรมองว่าข้อมูลดังกล่าวสะท้อนผลประกอบการที่ผ่านมาในอดีต หรือเป็นตัวบ่งชี้ถึงกระแสเงินสดของ Embassy REIT ที่อิงตามหลัก Ind-AS หรือ IFRS หลักการวัดผลที่ไม่ได้เป็นไปตามหลักการบัญชีทั่วไป (non-GAAP) เหล่านี้ ตามที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทุน อาจไม่สามารถเปรียบเทียบกับหลักการที่มีชื่อคล้ายกันตามที่มีการนำเสนอโดย REITs รายอื่น ๆ เนื่องจากความแตกต่างในวิธีการคำนวณ แม้ฝ่ายบริหารใช้หลักการวัดผลที่ไม่ได้เป็นไปตามหลักการบัญชีทั่วไปเพื่อประเมินสถานะทางการเงิน ผลประกอบการ และสภาพคล่องของ Embassy REIT และแม้นักลงทุนใช้หลักการวัดผลเหล่านี้กันโดยทั่วไป แต่หลักการวัดผลเหล่านี้มีข้อจำกัดที่สำคัญในแง่ของการเป็นเครื่องมือวิเคราะห์ ผู้ลงทุนพึงตระหนักว่า ข้อมูลเหล่านี้ไม่ใช่การวิเคราะห์หรือใช้แทนการวิเคราะห์สถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของ Embassy REIT ตามที่มีการรายงานภายใต้หลักการ Ind-AS

นักลงทุนพึงทราบว่า Embassy REIT จัดทะเบียนในตลาดเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2019 และมีการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ Embassy REIT ระหว่างวันที่ 22 มีนาคม 2019 ถึงวันที่ 25 มีนาคม 2019 ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินเปรียบเทียบจึงได้ถูกจัดเตรียมไว้ ด้วยการนำงบการเงินรวมที่ยังไม่สอบทานประจำไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2018 และงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วประจำงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2018 (ซึ่งคาดว่า Embassy REIT ถือ

ครองสินทรัพย์ REIT ในรูปแบบปัจจุบันระหว่างช่วงไตรมาสและช่วง 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2018) มาเปรียบเทียบกับงบการเงินรวมแบบย่อที่ยังไม่สอบทานประจำไตรมาสและงวด 9 ปีแรกสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2019

เกี่ยวกับ Embassy REIT

Embassy Office Parks เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) แห่งแรกและแห่งเดียวของอินเดียที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ปัจจุบัน Embassy REIT มีพื้นที่เชิงพาณิชย์ที่สร้างเสร็จและให้เช่าได้รวม 24.8 ล้านตารางฟุตทั่วอินเดีย รวมถึงมีพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาประมาณ 8.5 ล้านตารางฟุต ทำให้มีพื้นที่ในพอร์ตการลงทุนรวมทั้งสิ้น 33.3 ล้านตารางฟุต ครอบคลุมอาคารสำนักงานเกรด A จำนวน 7 แห่ง และอาคารสำนักงานใจกลางเมือง 4 แห่ง ในตลาดสำนักงานที่มีผลประกอบการดีที่สุดของอินเดีย ซึ่งได้แก่ บังคาลอร์ มุมไบ ปูเน่ และเขตกรุงเดลีและปริมณฑล (National Capital Region (NCR)) พื้นที่สำนักงานในพอร์ตของ Embassy REIT ถูกเช่าโดยบริษัทระดับบลูชิพกว่า 160 แห่ง และประกอบไปด้วยอาคาร 75 แห่งพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความสำคัญเชิงกลยุทธ์ ซึ่งรวมถึง โรงแรมที่สร้างสมบูรณ์แล้ว 2 แห่ง โรงแรมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 2 แห่ง และโซลาร์พาร์คขนาด 100MW(AC) ที่ผลิตพลังงานหมุนเวียนให้แก่ผู้เช่าพื้นที่

สำหรับข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาติดต่อ:

Ritwik Bhattacharjee

Head of Investor Relations

อีเมล: [ir@embassyofficeparks.com](mailto:ir@embassyofficeparks.com)

โทร: +91-80-3322-2222

โลโก้: [https://mma.prnewswire.com/media/959202/Embassy\\_Office\\_Parks\\_Logo.jpg](https://mma.prnewswire.com/media/959202/Embassy_Office_Parks_Logo.jpg)