

**สรุปผลการดำเนินงาน (วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2563)**

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 148.20 ล้านบาท
- รายได้จากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 80.24 ล้านบาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 เท่ากับ 3,709.31 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.0577 บาทต่อหน่วย

ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

**อัตราค่าเช่าและค่าเช่า**

โครงการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.) <sup>(1)</sup>	ไตรมาส 1 ปี 2563		ปี 2562	
		อัตราค่าเช่า (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) <sup>(2)</sup>	อัตราค่าเช่า (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) <sup>(2)</sup>
โครงการทิว ทาวเวอร์ 1	37,315	99.7%	647	99.7%	627
โครงการทิว ทาวเวอร์ 2	25,084	100.0%	599	100.0%	581
<b>รวม</b>	<b>62,399</b>	<b>99.8%</b>	<b>628</b>	<b>99.8%</b>	<b>608</b>

(1) พื้นที่เช่าสุทธิรวมตามหนังสือชี้ชวนของ โครงการทิว ทาวเวอร์ 2 เท่ากับ 25,072 ตารางเมตร โดยสาเหตุที่พื้นที่เช่าสุทธิรวมที่เปลี่ยนแปลงไปมีสาเหตุจากการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ของพื้นที่

(2) ค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2563 ยังอยู่ในระดับสูงเทียบเคียงกับปีที่ผ่านมา คือ อยู่ที่ร้อยละ 99.7 ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยทั้งหมดในไตรมาส 1 ปี 2563 อยู่ที่ 628 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ยของปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 608 บาท/ตร.ม./เดือน เนื่องจากการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วงพื้นที่และบริการพื้นที่ภายในอาคาร

**ผลการดำเนินงาน**

(ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2563	ไตรมาส 1 ปี 2562	YoY (%)	ไตรมาส 4 ปี 2562	QoQ (%)
รายได้รวม	<b>148.20</b>	<b>144.78</b>	<b>2.37%</b>	<b>144.33</b>	<b>2.68%</b>
รายได้ค่าเช่า	54.24	52.71	2.90%	52.94	2.46%
รายได้ค่าบริการ	90.41	89.04	1.54%	87.70	3.09%
รายได้ดอกเบี้ย	0.86	0.79	9.15%	0.88	(1.59%)
รายได้อื่น	2.69	2.24	20.12%	2.82	(4.63%)
ค่าใช้จ่ายรวม	<b>67.96</b>	<b>65.63</b>	<b>3.56%</b>	<b>66.90</b>	<b>1.59%</b>
ต้นทุนการเช่าและบริการ	37.90	37.66	0.63%	37.72	0.46%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์	17.87	16.20	10.26%	16.45	8.62%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.62	0.68	(8.64%)	0.74	(15.96%)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	0.13	0.13	1.11%	0.13	(1.09%)
ต้นทุนทางการเงิน	11.44	10.95	4.49%	11.85	(3.46%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	<b>80.24</b>	<b>79.15</b>	<b>1.38%</b>	<b>77.44</b>	<b>3.62%</b>
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	0.00	-	N/A	(0.21)	(100.14%)
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>80.24</b>	<b>79.15</b>	<b>1.38%</b>	<b>77.23</b>	<b>3.90%</b>

## ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2563

### รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 148.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.37% จากไตรมาส 1 ปี 2562 และ เพิ่มขึ้น 2.68% จากไตรมาส 4 ปี 2562 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 54.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.90% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ เพิ่มขึ้น 2.46% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน จากการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ภายในอาคาร ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
- รายได้ค่าบริการ 90.41 ล้านบาท ซึ่งมาจากรายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 63.54 ล้านบาท รายได้ค่าสาธารณูปโภค 25.72 ล้านบาท และรายได้ค่าที่จอดรถ 1.15 ล้านบาท โดยรายได้ค่าบริการเพิ่มขึ้น 1.54% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 3.09% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าในสัญญาบริการพื้นที่ภายในอาคาร ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
- รายได้ดอกเบี้ย 0.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.15% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากการนำสภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์ไปลงทุน และลดลง 1.59% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง
- รายได้อื่น 2.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.12% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากกองทรัสต์มีการจัดทำสัญญาเรียกเก็บรายได้อื่นจากทางผู้เช่าเพิ่มเติม และลดลง 4.63% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

### ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 67.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.56% จากไตรมาส 1 ปี 2562 และ เพิ่มขึ้น 1.59% จากไตรมาส 4 ปี 2562 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 37.90 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 17.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.26% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 8.62% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญาของสัญญาเช่าที่สิ้นสุดอายุ ณ สิ้นปี 2562 ที่ผ่านมา ซึ่งทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดช่วงอายุสัญญาที่ต่ออายุ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 0.74 ล้านบาท ลดลง 8.64% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลง 15.96% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ซึ่งมีสาเหตุหลักจากค่าอาคารแสดมปีในการต่อสัญญาซึ่งเกิดขึ้นในไตรมาสก่อนเป็นหลัก
- ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.13 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน
- ต้นทุนทางการเงิน 11.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.49% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากปรับอัตราดอกเบี้ยจ่ายเป็นอัตราลอยตัว เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของกองทรัสต์ และลดลง 3.46% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน เนื่องจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ลง 0.125% จาก 6.000%

### รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 80.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.38% จากไตรมาส 1 ปี 2562 และ เพิ่มขึ้น 3.62% จากไตรมาส 4 ปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง

### การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 80.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.38% จากงวดเดียวกันของปีก่อน และ 3.90% จากไตรมาสก่อน เนื่องจากไตรมาส 4 ปี 2562 กองทรัสต์รับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ซึ่งรายการขาดทุนดังกล่าวเกิดจากรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditures) จำนวน 0.21 ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	31-มี.ค.-63	31-ธ.ค.-62
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>4,913.24</b>	<b>4,873.06</b>
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,455.39	4,455.39
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	334.11	311.37
สินทรัพย์อื่น	123.74	106.30
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>1,203.94</b>	<b>1,171.86</b>
เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	164.89	135.08
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	115.27	114.40
เงินกู้ยืมระยะยาว	920.00	920.00
หนี้สินอื่น	3.78	2.38
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,709.31</b>	<b>3,701.20</b>
<b>ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</b>	<b>3,620.03</b>	<b>3,620.03</b>
<b>กำไรสะสม</b>	<b>89.28</b>	<b>81.17</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,709.31</b>	<b>3,701.20</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน</b>	<b>10.0577</b>	<b>10.0357</b>

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 4,913.24 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,455.39 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 334.11 ล้านบาท และ สินทรัพย์อื่น จำนวน 123.74 ล้านบาท

หนี้สินรวม มีจำนวน 1,203.94 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 164.89 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 115.27 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 920.00 ล้านบาท และ หนี้สินอื่น จำนวน 3.78 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 เท่ากับ 3,709.31 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.0577 บาทต่อหน่วย