

**สรุปผลการดำเนินงาน (วันที่ 1 เมษายน ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2563)**

- รวมรายได้ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 เท่ากับ 142.24 ล้านบาท
  - กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 เท่ากับ 79.50 ล้านบาท
  - มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 เท่ากับ 3,716.38 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.0769 บาทต่อหน่วย
- ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

**อัตราการใช้และค่าเช่า**

โครงการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.) <sup>(1)</sup>	ไตรมาส 2 ปี 2563		ไตรมาส 1 ปี 2563	
		อัตราการใช้ (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) <sup>(2)</sup>	อัตราการใช้ (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)
โครงการทิว ทาวเวอร์ 1	37,315	99.7%	642	99.7%	647
โครงการทิว ทาวเวอร์ 2	25,084	100.0%	592	100.0%	599
<b>รวม</b>	<b>62,399</b>	<b>99.8%</b>	<b>622</b>	<b>99.8%</b>	<b>628</b>

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

(2) ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย หากไม่รวมส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการของโครงการทิว ทาวเวอร์ 1 และโครงการทิว ทาวเวอร์ 2 เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 จะอยู่ที่ 648 บาท/ตร.ม./เดือน และ 599 บาท/ตร.ม./เดือน ตามลำดับ

อัตราการใช้เฉลี่ยของกองทรัสต์ ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2563 ยังอยู่ในระดับสูงเทียบเท่ากับไตรมาสที่ผ่านมา คือ อยู่ที่ร้อยละ 99.8 โดยค่าเช่าและบริการเฉลี่ยทั้งหมดในไตรมาส 2 ปี 2563 อยู่ที่ 622 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 1 เนื่องจากส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการ เพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ซึ่งจำนวนส่วนลดที่ให้พิจารณาจากค่าใช้จ่ายบางส่วนที่กองทรัสต์สามารถประหยัดลดลงได้เมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายในสภาวะการณ์ปกติ เพื่อลดผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

**ผลการดำเนินงาน**

(ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2563	ไตรมาส 2 ปี 2562	YoY (%)	ไตรมาส 1 ปี 2563	QoQ (%)
รายได้รวม	<b>142.24</b>	<b>145.17</b>	<b>(2.0%)</b>	<b>148.20</b>	<b>(4.0%)</b>
รายได้ค่าเช่า	53.60	52.83	1.5%	54.24	(1.2%)
รายได้ค่าบริการ	85.50	89.31	(4.3%)	90.41	(5.4%)
ดอกเบี้ยรับ	0.61	0.81	(24.7%)	0.86	(29.5%)
รายได้อื่น	2.53	2.22	13.9%	2.69	(6.0%)
ค่าใช้จ่ายรวม	<b>62.74</b>	<b>70.12</b>	<b>(10.5%)</b>	<b>67.96</b>	<b>(7.7%)</b>
ต้นทุนการเช่าและบริการ	34.02	40.89	(16.8%)	37.90	(10.2%)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์	17.86	16.17	10.5%	17.87	(0.0%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.60	0.89	(32.3%)	0.62	(3.6%)
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีที่ตัดจำหน่าย	0.13	0.13	0.0%	0.13	0.0%
ต้นทุนทางการเงิน	10.12	12.04	(15.9%)	11.44	(11.5%)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	<b>79.50</b>	<b>75.04</b>	<b>5.9%</b>	<b>80.24</b>	<b>(0.9%)</b>
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(0.48)	-	N/A	0.00	N/A
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	<b>79.02</b>	<b>75.04</b>	<b>5.3%</b>	<b>80.24</b>	<b>(1.5%)</b>

## ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2563

### รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 เท่ากับ 142.24 ล้านบาท ลดลง 2.0% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และ ลดลง 4.00% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 53.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.5% YoY เนื่องจากการปรับขึ้นค่าเช่าตามสัญญาเช่า ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง และลดลง 1.2% QoQ เนื่องจากการให้ส่วนลดค่าเช่าเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19)
- รายได้ค่าบริการ 85.50 ล้านบาท ลดลง 4.3% YoY และลดลง 5.4% QoQ โดยประกอบด้วย
  - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 62.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.8% YoY เนื่องจากการปรับขึ้นค่าบริการตามสัญญาบริการ ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง และลดลง 1.0% QoQ เนื่องจากการให้ส่วนลดค่าบริการเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19)
  - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 22.10 ล้านบาท ลดลง 16.3% YoY และลดลง 14.1% QoQ เนื่องจากนโยบาย Work from Home ของผู้เช่าภายในอาคารในไตรมาสนี้ ซึ่งสอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ลดลงเช่นเดียวกัน
  - รายได้ค่าที่จอดรถ 0.48 ล้านบาท ลดลง 55.3% YoY และลดลง 58.5% QoQ เนื่องจากนโยบาย Work from Home ของผู้เช่าภายในพื้นที่ในช่วงที่ผ่านมา
- ดอกเบี้ยรับ 0.61 ล้านบาท ลดลง 24.7% YoY และ ลดลง 29.5% QoQ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ลดลง
- รายได้อื่น 2.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.9% YoY เนื่องจากกองทรัสต์มีการจัดทำสัญญาเรียกเก็บรายได้อื่นจากทางผู้เช่าเพิ่มเติม และลดลง 6.0% QoQ

### ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 เท่ากับ 62.74 ล้านบาท ลดลง 10.5% YoY และ ลดลง 7.7% QoQ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริหาร 34.02 ล้านบาท ลดลง 16.8% YoY และลดลง 10.2% QoQ เนื่องจากค่าใช้จ่ายบางส่วนของกองทรัสต์ที่ลดลงในช่วงการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) เมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายในสภาวะปกติ เช่น ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายประเภทสัญญาจัดจ้าง และ ค่าใช้จ่ายประเภทวัสดุสิ้นเปลือง เป็นต้น
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 17.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.5% YoY และใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญาของสัญญาเช่าที่สิ้นสุดอายุ ณ สิ้นปี 2562 ที่ผ่านมา ซึ่งทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดช่วงอายุสัญญาที่ต่ออายุ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 0.60 ล้านบาท ลดลง 32.3% YoY และลดลง 3.6% QoQ
- ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.13 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสก่อน
- ต้นทุนทางการเงิน 10.12 ล้านบาท ลดลง 15.9% YoY และลดลง 11.5% QoQ เนื่องจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในช่วงไตรมาสที่ผ่านมา

### กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 79.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.9% YoY โดยมีสาเหตุหลักจากจากต้นทุนการเช่าและบริหาร และ ต้นทุนทางการเงินที่ลดต่ำลง และ ปรับตัวลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

### การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 กองทรัสต์รับรู้ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 0.48 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditures) ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 79.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.3% YoY และ ลดลง 1.5% QoQ

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	30-มิ.ย.-63	31-มี.ค.-63
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>4,934.20</b>	<b>4,913.24</b>
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,455.39	4,455.39
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	368.69	334.11
สินทรัพย์อื่น	110.11	123.74
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>1,217.82</b>	<b>1,203.94</b>
เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	175.08	164.89
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	117.60	115.27
เงินกู้ยืมระยะยาว	920.00	920.00
หนี้สินอื่น	5.14	3.78
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,716.38</b>	<b>3,709.31</b>
<b>ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์</b>	<b>3,620.03</b>	<b>3,620.03</b>
<b>กำไรสะสม</b>	<b>96.35</b>	<b>89.28</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,716.38</b>	<b>3,709.31</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน</b>	<b>10.0769</b>	<b>10.0577</b>

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 4,934.20 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,455.39 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 368.69 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 110.11 ล้านบาท

หนี้สินรวม มีจำนวน 1,217.82 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 175.08 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 117.60 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 920.00 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 5.14 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 เท่ากับ 3,716.38 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.0769 บาทต่อหน่วย