

สรุปผลการดำเนินงาน (วันที่ 1 กรกฎาคม ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561)

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 3 ปี 2561 เท่ากับ 141.30 ล้านบาท
- รายได้จากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2561 เท่ากับ 76.70 ล้านบาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 3,698.25 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.0277 บาทต่อหน่วย

ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

ผลการดำเนินงาน

(ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2561	ไตรมาส 3 ปี 2561	QoQ (%)
รายได้รวม	143.67	141.30	(1.64%)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	134.91	133.28	(1.21%)
รายได้ดอกเบี้ย	0.50	0.80	60.00%
รายได้อื่น	8.26	7.22	(12.59%)
ค่าใช้จ่ายรวม	64.15	64.60	0.70%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	38.63	39.55	2.38%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์	15.31	14.71	(3.92%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.33	0.35	6.06%
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	0.13	0.13	-
ต้นทุนทางการเงิน	9.75	9.86	1.13%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	79.51	76.70	(3.53%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	-	(78.85)	N/A
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	79.51	(2.15)	(102.70%)

รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2561 เท่ากับ 141.30 ล้านบาท ลดลง 1.64% จากไตรมาส 2 ปี 2561 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 133.28 ล้านบาท ลดลง 1.21% จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักจาก รายได้ค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่าลดลง ซึ่งสอดคล้องกับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภคที่ลดลงเช่นเดียวกัน
- รายได้ดอกเบี้ย 0.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 60.00% จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้ดอกเบี้ยเงินฝากประจำที่เพิ่มขึ้น
- รายได้อื่น 7.22 ล้านบาท ลดลง 12.59% จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าบริการเครื่องปรับอากาศนอกเวลาที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2561 เท่ากับ 64.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.70% จากไตรมาส 2 ปี 2561 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 39.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.38% จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนค่าดำเนินการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการประกาศปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 14.71 ล้านบาท ลดลง 3.92% จากไตรมาสก่อน
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 0.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.06% จากไตรมาสก่อน

- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.13 ล้านบาท เท่ากับไตรมาสก่อน
- ต้นทุนทางการเงิน 9.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.13% จากไตรมาสก่อน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 76.70 ล้านบาท ลดลง 3.53% จากไตรมาส 2 ปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก รายได้ค่าบริการเครื่องปรับอากาศนอกเวลาที่ลดลง และ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าดำเนินงานที่เพิ่มสูงขึ้น จากการประกาศปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ

กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน

ในไตรมาสนี้ กองทรัสต์รับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ซึ่งรายการขาดทุนดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชี จากการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) จำนวน 78.85 ล้านบาท โดยที่มูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่อยู่ที่ 4,491 ล้านบาท

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ลดลงเท่ากับ 2.15 ล้านบาท ลดลง 102.70% จากไตรมาส 2 ปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่ กองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน 78.85 ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	30-มิ.ย.-61	30-ก.ย.-61
สินทรัพย์รวม	4,975.14	4,854.21
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,569.85	4,491.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	306.85	269.19
สินทรัพย์อื่น	98.44	94.01
หนี้สินรวม	1,162.85	1,155.96
เจ้าหนี้, ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	131.99	124.99
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	109.27	109.44
เงินกู้ยืมระยะยาว	920.00	920.00
หนี้สินอื่น	1.59	1.53
สินทรัพย์สุทธิ	3,812.29	3,698.25
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,688.00	3,688.00
กำไรสะสม	124.29	10.25
สินทรัพย์สุทธิ	3,812.29	3,698.25
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	10.3370	10.0277

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 4,854.21 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,491.00 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 269.19 ล้านบาท และ สินทรัพย์อื่น จำนวน 94.01 ล้านบาท

หนี้สินรวม มีจำนวน 1,155.96 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 124.99 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 109.44 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 920.00 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 1.53 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 3,698.25 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.0277 บาทต่อหน่วย