

สรุปผลการดำเนินงาน (วันที่ 1 เมษายน ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2562)

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 145.17 ล้านบาท
- รายได้จากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 75.04 ล้านบาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 3,720.11 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.0870 บาทต่อหน่วย

ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

ผลการดำเนินงาน

(ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2562	ไตรมาส 2 ปี 2561	YoY (%)	ไตรมาส 1 ปี 2562	QoQ (%)
รายได้รวม	145.17	143.66	1.05%	144.78	0.27%
รายได้ค่าเช่า	52.83	51.73	2.13%	52.71	0.23%
รายได้ค่าบริการ	89.31	89.25	0.06%	89.04	0.30%
รายได้ดอกเบี้ย	0.81	0.50	63.09%	0.79	2.28%
รายได้อื่น	2.22	2.18	1.69%	2.24	(0.80%)
ค่าใช้จ่ายรวม	70.12	64.15	9.31%	65.63	6.85%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	40.89	38.63	5.85%	37.66	8.58%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์	16.17	15.31	5.65%	16.20	(0.19%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.89	0.33	169.18%	0.68	30.07%
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	0.13	0.13	0.79%	0.13	1.11%
ต้นทุนทางการเงิน	12.04	9.75	23.52%	10.95	9.95%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	75.04	79.51	(5.62%)	79.15	(5.19%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	-	-	N/A	-	N/A
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	75.04	79.51	(5.62%)	79.15	(5.19%)

ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2562

รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 145.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.05% จากไตรมาส 2 ปี 2561 และ เพิ่มขึ้น 0.27% จากไตรมาส 1 ปี 2562 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 52.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.13% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ภายในอาคาร และ เพิ่มขึ้น 0.23% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน
- รายได้ค่าบริการ 89.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.06% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งประกอบด้วยการปรับขึ้นอัตราค่าบริการในสัญญาบริการพื้นที่ 2.37% ในขณะที่รายได้ค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่า และค่าที่จอดรถปรับตัวลดลง 4.77% และ เพิ่มขึ้น 0.30% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน
- รายได้ดอกเบี้ย 0.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 63.09% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากการนำสภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์ไปลงทุน และ เพิ่มขึ้น 2.28% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน
- รายได้อื่น 2.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.69% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ ลดลง 0.80% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 70.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.31% จากไตรมาส 2 ปี 2561 และ เพิ่มขึ้น 6.85% จากไตรมาส 1 ปี 2562 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 40.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.85% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ เพิ่มขึ้น 8.58% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เพิ่มสูงขึ้น
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 16.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.65% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญาเช่า(การต่อสัญญาผู้เช่า) และ ลดลง 0.19% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 0.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 169.18% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2562 และ เพิ่มขึ้น 30.07% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน
- ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.13 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน
- ต้นทุนทางการเงิน 12.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.52% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ เพิ่มขึ้น 9.95% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน เนื่องจากปรับอัตราดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 75.04 ล้านบาท ลดลง 5.62% จากไตรมาส 2 ปี 2561 และ ลดลง 5.19% จากไตรมาส 1 ปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการเช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และต้นทุนทางการเงิน ที่เพิ่มสูงขึ้น

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้น 75.04 ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	30-มิ.ย.-62	31-มี.ค.-62
สินทรัพย์รวม	4,880.63	4,875.79
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,491.00	4,491.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	283.97	274.45
สินทรัพย์อื่น	105.66	110.34
หนี้สินรวม	1,160.52	1,160.21
เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	125.64	124.03
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	112.83	112.83
เงินกู้ยืมระยะยาว	920.00	920.00
หนี้สินอื่น	2.04	3.34
สินทรัพย์สุทธิ	3,720.11	3,715.58
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,620.03	3,620.03
กำไรสะสม	100.08	95.55
สินทรัพย์สุทธิ	3,720.11	3,715.58
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	10.0870	10.0747

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 4,880.63 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,491.00 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 283.97 ล้านบาท และ สินทรัพย์อื่น จำนวน 105.66 ล้านบาท

หนี้สินรวม มีจำนวน 1,160.52 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 125.64 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 112.83 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 920.00 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 2.04 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 3,720.11 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.0870 บาทต่อหน่วย