

สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2564 (วันที่ 1 เมษายน ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2564)

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 เท่ากับ 144.41 ล้านบาท
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 เท่ากับ 78.73 ล้านบาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับ 3,867.75 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.4874 บาทต่อหน่วย

หมายเหตุ ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

อัตราค่าเช่าและค่าเช่าและบริการเฉลี่ย

โครงการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	ไตรมาส 2 ปี 2564		ไตรมาส 1 ปี 2564	
		อัตราค่าเช่า (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) ⁽¹⁾	อัตราค่าเช่า (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	37,315	99.7%	668	99.7%	668
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	25,041	100.0%	617	100.0%	619
รวม	62,356	99.8%	647	99.8%	648

(1) ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยในไตรมาส 2 ปี 2564 หากไม่รวมส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 จะอยู่ที่ 669 บาท/ตร.ม./เดือน และ 619 บาท/ตร.ม./เดือน ตามลำดับ

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์ ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2564 ยังอยู่ในระดับสูงเทียบเท่ากับไตรมาสที่ผ่านมา คือ อยู่ที่ร้อยละ 99.8 โดยในไตรมาสนี้ กองทรัสต์ได้มีการช่วยเหลือผู้เช่าในส่วนพื้นที่ค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลให้ค่าเช่าและบริการเฉลี่ยทั้งหมดอยู่ที่ 647 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน

ผลการดำเนินงาน

(ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2564	ไตรมาส 2 ปี 2563	YoY (%)	ไตรมาส 1 ปี 2564	QoQ (%)
รายได้รวม	144.41	142.24	1.5%	146.67	(1.5%)
รายได้ค่าเช่า	56.25	53.60	4.9%	56.16	0.2%
รายได้ค่าบริการ	85.42	85.50	(0.1%)	87.60	(2.5%)
ดอกเบี้ยรับ	0.15	0.61	(75.4%)	0.10	48.3%
รายได้อื่น	2.60	2.53	2.8%	2.81	(7.5%)
ค่าใช้จ่ายรวม	65.68	62.74	4.7%	63.21	3.9%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	35.89	34.02	5.5%	33.40	7.5%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์	19.22	17.86	7.6%	19.44	(1.1%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.70	0.60	15.9%	0.60	14.9%
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	0.13	0.13	0.0%	0.13	1.1%
ต้นทุนทางการเงิน	9.75	10.12	(3.7%)	9.64	1.1%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	78.73	79.50	(1.0%)	83.45	(5.7%)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	1.82	(0.48)	N/A	(0.18)	N/A
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	80.54	79.02	1.9%	83.28	(3.3%)

ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2564

รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 เท่ากับ 144.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลง 1.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 56.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.9% YoY และ 0.2% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับขึ้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง ประกอบกับในไตรมาสนี้ มีการปรับปรุงรายได้ค่าเช่ารับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานซึ่งเกิดจากส่วนต่างของรายได้ที่รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงและรายได้ที่รับรู้ตามสัญญา
- รายได้ค่าบริการ 85.42 ล้านบาท ลดลง 0.1% YoY และ 2.5% QoQ โดยประกอบด้วย
 - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 63.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.9% YoY โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับขึ้นค่าบริการตามสัญญาบริการ ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง อย่างไรก็ตามในไตรมาสนี้ มีการปรับปรุงรายได้ค่าเช่ารับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานซึ่งเกิดจากส่วนต่างของรายได้ที่รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงและรายได้ที่รับรู้ตามสัญญา ส่งผลให้รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ปรับลดลง 3.5% QoQ
 - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 21.63 ล้านบาท ลดลง 2.1% YoY แต่เพิ่มขึ้น 2.9% QoQ
 - รายได้ค่าที่จอดรถ 0.28 ล้านบาท ลดลง 41.8% YoY และ 65.3% QoQ เนื่องจากนโยบาย Work from Home ของผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา
- ดอกเบี้ยรับ 0.15 ล้านบาท ลดลง 75.4% YoY เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ลดลง แต่เพิ่มขึ้น 48.3% QoQ เนื่องจากกองทรัสต์มีการลงทุนในใบรับเงินฝากประจำ (FDR)
- รายได้อื่น 2.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.8% YoY แต่ลดลง 7.5% QoQ

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 เท่ากับ 65.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.7% YoY และ 3.9% QoQ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 35.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.5% YoY และ 7.5% QoQ จากค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงอาคารตามแผนงานประจำปี
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 19.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.6% YoY โดยมีสาเหตุหลักจากค่าธรรมเนียมการบริการการเช่าสัญญาของสัญญาเช่าและบริการที่สิ้นสุดอายุในช่วงสิ้นปี 2563 ที่ผ่านมา ซึ่งทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดช่วงอายุสัญญาที่ต่ออายุ แต่ปรับตัวลดลง 1.1% QoQ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 0.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.9% YoY และ 14.9% QoQ
- ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.13 ล้านบาท ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสก่อน
- ต้นทุนทางการเงิน 9.75 ล้านบาท ลดลง 3.7% YoY เนื่องจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR และใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 78.73 ล้านบาท ลดลง 1.0% YoY และ 5.7% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับปรุงรายได้ค่าเช่ารับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน ส่งผลให้รายได้ที่รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงปรับตัวลดลงในไตรมาสนี้ และ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงอาคารตามแผนงานประจำปี

รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน

กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน 1.82 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นผลจากการปรับปรุงรายได้ค่าเช่ารับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในไตรมาสนี้

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 80.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.9% YoY แต่ลดลง 3.3% QoQ ตามลำดับ

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	30-มิ.ย.-64	31-มี.ค.-64
สินทรัพย์รวม	5,027.73	5,003.21
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,579.72	4,577.90
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	375.75	362.10
สินทรัพย์อื่น	72.27	63.21
หนี้สินรวม	1,159.98	1,141.17
เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	109.56	95.45
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	126.19	123.07
เงินกู้ยืมระยะยาว	920.00	920.00
หนี้สินอื่น	4.23	2.65
สินทรัพย์สุทธิ	3,867.75	3,862.04
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,620.03	3,620.03
กำไรสะสม	247.72	242.01
สินทรัพย์สุทธิ	3,867.75	3,862.04
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	10.4874	10.4719

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 5,027.73 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,579.72 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 375.75 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 72.27 ล้านบาท

หนี้สินรวม มีจำนวน 1,159.98 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 109.56 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 126.19 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 920.00 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 4.23 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 เท่ากับ 3,867.75 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.4874 บาทต่อหน่วย