

สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2566 (วันที่ 1 เมษายน ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2566)

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 161.89 ล้านบาท
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 84.42 ล้านบาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เท่ากับ 4,116.40 ล้านบาท หรือคิดเป็น 11.1615 บาทต่อหน่วย
หมายเหตุ ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

อัตราการใช้และค่าเช่าและบริการเฉลี่ย

โครงการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	ไตรมาส 2 ปี 2566		ไตรมาส 2 ปี 2565	
		อัตราการใช้ (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการใช้ (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)
โครงการทิว ทาวเวอร์ 1	37,302 ⁽¹⁾	99.3%	713	100.0%	691
โครงการทิว ทาวเวอร์ 2	25,041	93.8%	656	100.0%	639
รวม	62,343	97.1%	691	100.0%	669

(1) ในไตรมาส 1 ปี 2566 กองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้พื้นที่ของโครงการทิว ทาวเวอร์ 1 ส่งผลให้พื้นที่เช่าสุทธิเปลี่ยนแปลงจาก 37,270 ตร.ม. ณ สิ้นปี 2565 มาอยู่ที่ 37,302 ตร.ม.

อัตราการใช้เฉลี่ยของกองทรัสต์ ไตรมาส 2 ปี 2566 ยังคงอยู่ในระดับสูง คือ ร้อยละ 97.1 ถึงแม้ว่าภาพรวมตลาดสำนักงานให้เข้าจะยังอยู่ในภาวะชะลอตัว โดยค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยทั้งหมดในไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ 691 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.29 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ผลการดำเนินงาน

(ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2565	YoY (%)	ไตรมาส 1 ปี 2566	QoQ (%)
รายได้รวม	161.89	150.91	7.3%	157.82	2.6%
รายได้ค่าเช่า	59.60	58.41	2.0%	58.28	2.3%
รายได้ค่าบริการ	98.95	89.61	10.4%	96.13	2.9%
ดอกเบี้ยรับ	0.72	0.20	N/A	0.70	1.9%
รายได้อื่น	2.62	2.69	(2.8%)	2.70	(3.2%)
ค่าใช้จ่ายรวม	77.46	63.89	21.2%	71.22	8.8%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	42.31	34.27	23.5%	40.75	3.8%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหาร กองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์	22.42	19.37	15.7%	18.41	21.8%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.75	0.64	16.9%	0.60	25.1%
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	0.13	N/A	0.05	N/A
ต้นทุนทางการเงิน	11.98	9.48	26.4%	11.41	5.0%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	84.42	87.02	(3.0%)	86.60	(2.5%)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(0.90)	(0.18)	N/A	(0.72)	25.6%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	83.52	86.84	(3.8%)	85.89	(2.8%)

ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2566

รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 161.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.3% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้น 2.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 59.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.0% YoY และ 2.3% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับขึ้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง และอัตราค่าเช่าที่ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันของปีก่อน
- รายได้ค่าบริการ 98.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.4% YoY และ 2.9% QoQ ประกอบด้วย
 - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 70.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.1% YoY และ 2.7% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับขึ้นค่าบริการตามสัญญาบริการ ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง และอัตราค่าเช่าที่ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันของปีก่อน
 - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 27.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.8% YoY และ 2.7% QoQ ซึ่งสอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน
 - รายได้ค่าที่จอดรถ 0.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48.4% YoY และ 58.2% QoQ
- ดอกเบี้ยรับ 0.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 263.9% YoY และ 1.9% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก
- รายได้อื่น 2.62 ล้านบาท ลดลง 2.8% YoY และ 3.2% QoQ

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 77.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.2% YoY และ 8.8% QoQ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 42.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.5% YoY และ 3.8% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 22.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.7% YoY และ 21.8% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญาของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 0.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.9% YoY และ 25.1% QoQ
- ต้นทุนทางการเงิน 11.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.4% YoY และ 5.0% QoQ เนื่องจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 84.42 ล้านบาท ลดลง 3.0% YoY และ 2.5% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นในค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญาของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และต้นทุนทางการเงิน

รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

กองทรัสต์รับรู้ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 0.90 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นผลจากการปรับปรุงรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในไตรมาสนี้

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 83.52 ล้านบาท ลดลง 3.8% YoY และ 2.8% QoQ

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	30-มิ.ย.-66	31-มี.ค.-66
สินทรัพย์รวม	5,196.30	5,163.24
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,720.67	4,721.72
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	303.81	333.36
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	139.54	73.54
สินทรัพย์อื่น	32.28	34.62
หนี้สินรวม	1,079.90	1,063.73
เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	98.93	85.13
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	130.16	130.27
เงินกู้ยืมระยะยาว	844.10	844.10
หนี้สินอื่น	6.71	4.23
สินทรัพย์สุทธิ	4,116.40	4,099.51
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,620.03	3,620.03
กำไรสะสม	496.37	479.48
สินทรัพย์สุทธิ	4,116.40	4,099.51
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	11.1615	11.1158

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีจำนวน 5,196.30 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 4,720.67 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 303.80 ล้านบาท สินทรัพย์อื่นจำนวน 32.28 ล้านบาท และลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 139.54 ล้านบาท ที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลจากสัญญาที่ต้องมีการจัดทำเนื่องการรวบรวมกิจการของกลุ่มผู้เช่าหลักเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2566

หนี้สินรวมมีจำนวน 1,079.90 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจำนวน 98.93 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 130.16 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 844.10 ล้านบาท และหนี้สินอื่นจำนวน 6.71 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เท่ากับ 4,116.40 ล้านบาท หรือคิดเป็น 11.1615 บาทต่อหน่วย