

**สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2566 (วันที่ 1 กรกฎาคม ถึง วันที่ 30 กันยายน 2566)**

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 154.02 ล้านบาท
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 80.74 ล้านบาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 3,647.97 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.8914 บาทต่อหน่วย  
หมายเหตุ ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

**เหตุการณ์ที่สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2566**

เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 กองทรัสต์ได้มีการแจ้งข่าวผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปลี่ยนแปลงผู้เช่าหลักและผลการต่อสัญญาเช่าช่วงพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ โดยสามารถสรุปรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

- 1) โครงการทิว ทาวเวอร์ 2 ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดช่วงปลายปี 2566 จำนวน 7,861 ตร.ม. (ร้อยละ 31.4 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ) ซึ่งประกอบด้วย สัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในเดือน กันยายน 2566 จำนวน 2,370 ตร.ม. (ร้อยละ 9.5 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ) สัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในเดือน ตุลาคม 2566 จำนวน 299 ตร.ม. (ร้อยละ 1.2 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ) และ สัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2566 จำนวน 5,192 ตร.ม. (ร้อยละ 20.7 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ)
- 2) โครงการทิว ทาวเวอร์ 2 มีผู้เช่าที่จะครบกำหนดสัญญาเช่าภายในปี 2567 จำนวน 11,941 ตร.ม. (ร้อยละ 47.7 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ) ซึ่งประกอบด้วย สัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในเดือน มิถุนายน 2567 จำนวน 1,894 ตร.ม. (ร้อยละ 7.6 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ) สัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในเดือน สิงหาคม 2567 จำนวน 85 ตร.ม. (ร้อยละ 0.3 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ) และ สัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2567 จำนวน 9,962 ตร.ม. (ร้อยละ 39.8 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ)

**อัตราการใช้และค่าเช่าและบริการเฉลี่ย**

โครงการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	ไตรมาส 3 ปี 2566		ไตรมาส 3 ปี 2565	
		อัตราการใช้ (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการใช้ (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)
โครงการทิว ทาวเวอร์ 1	37,827 <sup>(1)</sup>	99.4%	714	100%	691
โครงการทิว ทาวเวอร์ 2	25,041	93.6%	649	100%	640
<b>รวม</b>	<b>62,868</b>	<b>97.1%</b>	<b>689</b>	<b>100%</b>	<b>670</b>

(1) ในไตรมาส 3 ปี 2566 กองทรัสต์มีการปรับปรุงพื้นที่ ส่งผลให้พื้นที่เช่าสุทธิอยู่ที่ 37,827 ตร.ม. เพิ่มขึ้นจาก 37,302 ตร.ม.

อัตราการใช้เฉลี่ยของกองทรัสต์ในไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 97.1 โดยค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยทั้งหมดในไตรมาส 3 ปี 2565 อยู่ที่ 689 บาท/ตร.ม./เดือน หรือ ปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.84 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

**ผลการดำเนินงาน**

(ล้านบาท)	ไตรมาส 3 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2565	YoY (%)	ไตรมาส 2 ปี 2566	QoQ (%)
รายได้รวม	<b>154.02</b>	<b>150.90</b>	<b>2.1%</b>	<b>161.89</b>	<b>(4.9%)</b>
รายได้ค่าเช่า	57.10	58.05	(1.6%)	59.60	(4.2%)
รายได้ค่าบริการ	93.72	89.84	4.3%	98.95	(5.3%)
ดอกเบี้ยรับ	0.63	0.20	218.8%	0.72	(12.7%)
รายได้อื่น	2.57	2.82	(8.6%)	2.62	(1.6%)
ค่าใช้จ่ายรวม	<b>73.28</b>	<b>75.67</b>	<b>(3.1%)</b>	<b>77.46</b>	<b>(5.4%)</b>
ต้นทุนการเช่าและบริการ	40.71	35.87	13.5%	42.31	(3.8%)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์	19.75	20.56	(3.9%)	22.42	(11.9%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.48	9.59	(95.0%)	0.75	(35.9%)
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	0.13	n/a	-	n/a
ต้นทุนทางการเงิน	12.33	9.51	29.6%	11.98	3.0%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	<b>80.74</b>	<b>75.24</b>	<b>7.3%</b>	<b>84.42</b>	<b>(4.4%)</b>
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(482.53)	90.91	(630.8%)	(0.90)	n/a
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	<b>(401.79)</b>	<b>166.15</b>	<b>(341.8%)</b>	<b>83.52</b>	<b>(581.0%)</b>

## ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2566

### รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 154.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.1% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยมีรายละเอียด และลดลง 4.9% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 57.10 ล้านบาท ลดลง 1.6% YoY และ 4.2% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการเช่าที่ปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบกับการรับรู้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
- รายได้ค่าบริการ 93.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.3% YoY แต่ลดลง 5.3% QoQ โดยประกอบด้วย
  - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 68.21 ล้านบาท ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ลดลง 3.6% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการเช่าที่ปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบกับการรับรู้ค่าบริการตามสัญญาบริการด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
  - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 24.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.0% YoY แต่ลดลง 9.5% QoQ ซึ่งสอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้น
  - รายได้ค่าที่จอดรถ 0.57 ล้านบาท ลดลง 15.5% YoY และ 14.2% QoQ
- ดอกเบี้ยรับ 0.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 218.8% YoY เนื่องจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก แต่ลดลง 12.7% QoQ
- รายได้อื่น 2.57 ล้านบาท ลดลง 8.6% YoY เนื่องจากตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2565 กำไรจากการตัดจำหน่ายส่วนต่ำจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (พันธบัตร) จะถูกรับรู้อยู่ในดอกเบี้ยรับ ตามนโยบายการบัญชี และ ลดลง 1.6% QoQ

### ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 73.28 ล้านบาท ลดลง 3.1% YoY และ 5.4% QoQ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริกา 40.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.5% YoY แต่ลดลง 3.8% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่เปลี่ยนแปลงไป
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 19.75 ล้านบาท ลดลง 3.9% YoY และ 11.9% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 0.48 ล้านบาท ลดลง 95.0% YoY และ 35.9% QoQ
- ต้นทุนทางการเงิน 12.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.6% YoY และ 3.0% QoQ เนื่องจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

### กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 80.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.3% YoY แต่ลดลง 4.4% QoQ เนื่องจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ปรับตัวลดลง

### รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน

ในไตรมาสนี้ กองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชี จำนวน 482.53 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดีดธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

### การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

จากรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ส่งผลให้กองทรัสต์รับรู้การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 401.79 ล้านบาท ลดลง 341.8% YoY และ 581.0% QoQ

### ชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 กองทรัสต์รับรู้การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 401.79 ล้านบาท ลดลง 341.8% YoY ซึ่งเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ซึ่ง

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (B-WORK)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2566 วันที่ 14 พฤศจิกายน 2566



เป็นรายการทางบัญชี จำนวน 482.53 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดีดกรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ไตรมาส 3 ปี 2565 กองทรัสต์ได้รับรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชี จำนวน 90.91 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย
  - รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดีดกรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 90.95 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดีดกรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
  - รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดีดกรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่าดีดกรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวน 0.05 ล้านบาท
- ไตรมาส 3 ปี 2566 กองทรัสต์ได้รับรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชี จำนวน 482.53 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย
  - รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดีดกรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 482.44 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดีดกรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
  - รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดีดกรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่าดีดกรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวน 0.09 ล้านบาท

## งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	30-ก.ย.-66	30-มิ.ย.-66
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>4,700.50</b>	<b>5,196.30</b>
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าดีดกรรม	4,238.86	4,720.67
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	267.88	303.81
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	161.10	139.54
สินทรัพย์อื่น	32.66	32.28
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>1,052.53</b>	<b>1,079.90</b>
เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	93.85	98.93
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	130.25	130.16
เงินกู้ยืมระยะยาว	818.80	844.10
หนี้สินอื่น	9.63	6.71
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,647.97</b>	<b>4,116.40</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,620.03	3,620.03
กำไรสะสม	27.94	496.37
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,647.97</b>	<b>4,116.40</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน</b>	<b>9.8914</b>	<b>11.1615</b>

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีจำนวน 4,700.50 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าดีดกรรมจำนวน 4,238.86 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 267.88 ล้านบาท สินทรัพย์อื่นจำนวน 32.66 ล้านบาท และลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 161.10 ล้านบาท ที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลจากสัญญาที่ต้องมีการจัดทำใหม่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใหญ่ ซึ่งเป็นผลจากการควมรวมกิจการของกลุ่มผู้เช่าหลักเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2566

หนี้สินรวมมีจำนวน 1,052.53 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจำนวน 93.85 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 130.25 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 818.80 ล้านบาท และหนี้สินอื่นจำนวน 9.63 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 3,647.97 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.8914 บาทต่อหน่วย