

## สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2569 (วันที่ 1 เมษายน ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 137.65 ล้านบาท
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 77.13 ล้านบาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 3,385.65 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.1801 บาทต่อหน่วย

หมายเหตุ: ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

### อัตราการใช้และค่าเช่าและบริการเฉลี่ย

| โครงการ               | พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.) | ไตรมาส 2 ปี 2569 |                                          | ไตรมาส 1 ปี 2569 |                                          |
|-----------------------|--------------------------|------------------|------------------------------------------|------------------|------------------------------------------|
|                       |                          | อัตราการใช้ (%)  | ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) | อัตราการใช้ (%)  | ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) |
| โครงการทรู ทาวเวอร์ 1 | 37,896                   | 99.6%            | 780                                      | 99.6%            | 780                                      |
| โครงการทรู ทาวเวอร์ 2 | 22,792                   | 78.9%            | 492                                      | 78.9%            | 490                                      |
| รวม                   | 60,688                   | 91.8%            | 687                                      | 91.8%            | 686                                      |

อัตราการใช้เฉลี่ยในไตรมาส 2 ปี 2569 ยังทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 91.8 ในขณะที่ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยทั้งหมดในไตรมาส 2 ปี 2569 อยู่ที่ 687 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า

### ผลการดำเนินงาน

| (ล้านบาท)                                                    | ไตรมาส 2 ปี 2569 | ไตรมาส 2 ปี 2568 | YoY (%) | ไตรมาส 1 ปี 2569 | QoQ (%) |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|------------------|---------|
| รายได้รวม                                                    | 137.65           | 139.91           | (1.6%)  | 138.34           | (0.5%)  |
| รายได้ค่าเช่า                                                | 49.22            | 50.56            | (2.7%)  | 50.99            | (3.5%)  |
| รายได้ค่าบริการ                                              | 84.63            | 84.92            | (0.3%)  | 83.69            | 1.1%    |
| ดอกเบี้ยรับ                                                  | 0.59             | 1.22             | (51.6%) | 0.70             | (15.7%) |
| รายได้อื่น                                                   | 3.22             | 3.21             | 0.1%    | 2.95             | 8.9%    |
| ค่าใช้จ่ายรวม                                                | 60.52            | 64.37            | (6.0%)  | 60.08            | 0.7%    |
| ต้นทุนการเช่าและบริการ                                       | 32.88            | 35.00            | (6.1%)  | 32.01            | 2.7%    |
| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ | 18.23            | 17.80            | 2.4%    | 18.10            | 0.7%    |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                        | 0.57             | 0.85             | (33.4%) | 0.91             | (37.2%) |
| ต้นทุนทางการเงิน                                             | 8.83             | 10.71            | (17.5%) | 9.06             | (2.5%)  |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ                                         | 77.13            | 75.54            | 2.1%    | 78.26            | (1.4%)  |
| รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน                        | (11.34)          | (31.43)          | 63.9%   | 0.21             | N/A     |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน          | 65.79            | 44.11            | 49.1%   | 78.47            | (16.2%) |

### ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2569

#### รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 137.65 ล้านบาท ลดลง 1.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และลดลง 0.5% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 49.22 ล้านบาท ลดลง 2.7% YoY จากอัตราการใช้เฉลี่ยของโครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ที่ลดลง และลดลง 3.5% QoQ จากผลของรายการปรับปรุงรายได้ค่าเช่าของโครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ที่รับรู้ในไตรมาสนี้
- รายได้ค่าบริการ 84.63 ล้านบาท ลดลง 0.3% YoY แต่เพิ่มขึ้น 1.1% QoQ โดยประกอบด้วย
  - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 62.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.3% YoY จากอัตราค่าบริการของโครงการทรู ทาวเวอร์ 1 ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น แต่ลดลง 1.0% QoQ จากผลของรายการปรับปรุงรายได้ค่าบริการของโครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ที่รับรู้ในไตรมาสนี้

- รายได้ค่าสาธารณูปโภค 20.28 ล้านบาท ลดลง 4.0% YoY แต่เพิ่มขึ้น 7.3% QoQ ซึ่งสอดคล้องกับค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค
- รายได้ค่าที่จอดรถ 1.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.8% YoY และ 12.6% QoQ จากจำนวนผู้ใช้งานอาคารที่เพิ่มขึ้น
- ดอกเบี้ยรับ 0.59 ล้านบาท ลดลง 51.6% YoY และ 15.7% QoQ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลง
- รายได้อื่น 3.22 ล้านบาท ทรงตัวจากปีก่อนหน้า แต่เพิ่มขึ้น 8.9% QoQ

## ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 60.52 ล้านบาท ลดลง 6.0% YoY แต่เพิ่มขึ้น 0.7% QoQ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 32.88 ล้านบาท ลดลง 6.1% YoY จากค่าบริการการจัดการทรัพย์สินและค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง แต่เพิ่มขึ้น 2.7% QoQ จากค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินและค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 18.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.4% YoY และ 0.7% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 0.57 ล้านบาท ลดลง 33.4% YoY และ 37.2% QoQ เนื่องจากค่าธรรมเนียมสำหรับการต่อสัญญาฉบับใหม่ลดลง
- ต้นทุนทางการเงิน 8.83 ล้านบาท ลดลง 17.5% YoY และ 2.5% QoQ เนื่องจากจำนวนเงินต้นเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง

## กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 77.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.1% YoY แต่ลดลง 1.4% QoQ

## รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

ในไตรมาสนี้ กองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 11.34 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

## การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 65.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.1% YoY โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขาดทุนของมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า แต่ลดลง 16.2% QoQ เนื่องจากในไตรมาสก่อนหน้าไม่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

## ชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 65.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.1% YoY ซึ่งเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการขาดทุนในมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ไตรมาส 2 ปี 2568 กองทรัสต์รับรู้กำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 75.54 ล้านบาท และรับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 44.11 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชี จำนวน 31.43 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย
  - รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 31.44 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
  - รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวน 0.01 ล้านบาท
- ไตรมาส 2 ปี 2569 กองทรัสต์รับรู้กำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 77.13 ล้านบาท และรับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 65.79 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชี จำนวน 11.34 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย
  - รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 11.35 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
  - รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวน 0.01 ล้านบาท

## งบแสดงฐานะทางการเงิน

| (ล้านบาท)                                                           | 30-มิ.ย.-69     | 31-ธ.ค.-68      |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>สินทรัพย์รวม</b>                                                 | <b>4,243.82</b> | <b>4,248.04</b> |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม             | 3,837.44        | 3,848.10        |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน                        | 317.61          | 335.54          |
| ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ                                | 51.87           | 35.76           |
| สินทรัพย์อื่น                                                       | 36.90           | 28.64           |
| <b>หนี้สินรวม</b>                                                   | <b>858.17</b>   | <b>879.77</b>   |
| เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | 84.95           | 76.16           |
| เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ                                           | 105.85          | 112.17          |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                                                   | 662.30          | 687.60          |
| หนี้สินอื่น                                                         | 5.07            | 3.84            |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                               | <b>3,385.65</b> | <b>3,368.27</b> |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์                                | 3,300.65        | 3,300.65        |
| กำไรสะสม                                                            | 85.00           | 67.63           |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                               | <b>3,385.65</b> | <b>3,368.27</b> |
| <b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์</b>                                 | <b>9.1801</b>   | <b>9.1330</b>   |

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีจำนวน 4,243.82 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,837.44 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 317.61 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ จำนวน 51.87 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 36.90 ล้านบาท

หนี้สินรวมมีจำนวน 858.17 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 84.95 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 105.85 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 662.30 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 5.07 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 3,385.65 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.1801 บาทต่อหน่วยทรัสต์