

**สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569 (วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2569)**

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 138.34 ล้านบาท
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 78.26 ล้านบาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 3,379.12 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.1624 บาทต่อหน่วย

หมายเหตุ: ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

**อัตราการเช่าและค่าเช่าและบริการเฉลี่ย**

โครงการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	ไตรมาส 1 ปี 2569		ไตรมาส 4 ปี 2568	
		อัตราการเช่า (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการเช่า (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	37,896	99.6%	781	99.6%	757
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	22,789	79.3%	490	77.2%	477
<b>รวม</b>	<b>60,685</b>	<b>92.0%</b>	<b>687</b>	<b>91.2%</b>	<b>668</b>

อัตราการเช่าเฉลี่ยในไตรมาส 1 ปี 2569 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 92.0 จากอัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้นของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ในขณะที่ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยทั้งหมดในไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ที่ 687 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 จากไตรมาสก่อนหน้า

**ผลการดำเนินงาน**

(ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2569	ไตรมาส 1 ปี 2568	YoY (%)	ไตรมาส 4 ปี 2568	QoQ (%)
รายได้รวม	<b>138.34</b>	<b>138.01</b>	<b>0.2%</b>	<b>134.75</b>	<b>2.7%</b>
รายได้ค่าเช่า	50.99	51.43	(0.9%)	48.25	5.7%
รายได้ค่าบริการ	83.69	82.58	1.4%	81.05	3.3%
ดอกเบี้ยรับ	0.70	1.22	(42.8%)	0.86	(19.0%)
รายได้อื่น	2.95	2.78	6.1%	4.59	(35.6%)
ค่าใช้จ่ายรวม	<b>60.08</b>	<b>62.76</b>	<b>(4.3%)</b>	<b>61.57</b>	<b>(2.4%)</b>
ต้นทุนการเช่าและบริการ	32.01	33.33	(3.9%)	33.47	(4.3%)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์	18.10	17.79	1.7%	17.35	4.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.91	0.64	42.7%	1.23	(26.1%)
ต้นทุนทางการเงิน	9.06	11.00	(17.7%)	9.52	(4.9%)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	<b>78.26</b>	<b>75.25</b>	<b>4.0%</b>	<b>73.18</b>	<b>7.0%</b>
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	0.21	(1.75)	111.9%	(5.55)	103.7%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	<b>78.47</b>	<b>73.50</b>	<b>6.8%</b>	<b>67.63</b>	<b>16.0%</b>

**ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569**

**รายได้รวม**

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 138.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.2% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 2.7% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 50.99 ล้านบาท ลดลง 0.9% YoY จากอัตราการเช่าเฉลี่ยของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ที่ลดลงเล็กน้อย แต่เพิ่มขึ้น 5.7% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราค่าเช่าของทั้ง 2 โครงการที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า
- รายได้ค่าบริการ 83.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.4% YoY และ 3.3% QoQ โดยประกอบด้วย
  - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 63.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.0% YoY และ 3.4% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราค่าบริการของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าและไตรมาสก่อนหน้า

- รายได้ค่าสาธารณูปโภค 18.90 ล้านบาท 0.1% YoY และ 3.8% QoQ เพิ่มขึ้นจากจำนวนผู้ใช้อาคารทั้ง 2 โครงการที่เพิ่มขึ้น
- รายได้ค่าที่จอดรถ 1.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58.7% YoY จากจำนวนผู้ใช้งานอาคารที่เพิ่มขึ้น
- ดอกเบี้ยรับ 0.70 ล้านบาท ลดลง 42.8% YoY และ 19.0% QoQ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลง
- รายได้อื่น 2.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.1% YoY แต่ลดลง 35.6% QoQ เนื่องจากในไตรมาสก่อนหน้ามีการรับรู้รายได้จากการยึดเงินประกันการเช่าและบริการ

## ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 60.08 ล้านบาท ลดลง 4.3% YoY และ 2.4% QoQ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 32.01 ล้านบาท ลดลง 3.9% YoY และ 4.3% QoQ จากต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง YoY และ จากค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่ลดลง QoQ
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 18.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.7% YoY และ 4.3% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 0.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.7% YoY เนื่องจากค่าธรรมเนียมสำหรับการต่อสัญญาฉบับใหม่เพิ่มขึ้น แต่ลดลง 26.1% QoQ เนื่องจากกองทรัสต์มีการบันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (หนี้สงสัยจะสูญ) จำนวน 0.58 ล้านบาท ในไตรมาสก่อนหน้า
- ต้นทุนทางการเงิน 9.06 ล้านบาท ลดลง 17.7% YoY และ ลดลง 4.9% QoQ เนื่องจากจำนวนเงินต้นเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง

## กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 78.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.0% YoY และ 7.0% QoQ

## รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน

ในไตรมาสนี้ กองทรัสต์รับรู้รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 0.21 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในรายได้ค่าจ้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน

## การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 78.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.8% YoY และ 16.0% QoQ

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	31-มี.ค.-69	31-ธ.ค.-68
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>4,234.65</b>	<b>4,248.04</b>
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,848.62	3,848.10
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	299.08	335.54
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	48.15	35.76
สินทรัพย์อื่น	38.80	28.64
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>855.53</b>	<b>879.77</b>
เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	74.03	76.16
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	113.31	112.17
เงินกู้ยืมระยะยาว	662.30	687.60
หนี้สินอื่น	5.89	3.84
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,379.12</b>	<b>3,368.27</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,300.65	3,300.65
กำไรสะสม	78.47	67.63
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,379.12</b>	<b>3,368.27</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์</b>	<b>9.1624</b>	<b>9.1330</b>

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีจำนวน 4,234.65 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,848.62 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 299.08 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ จำนวน 48.15 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 38.80 ล้านบาท

หนี้สินรวมมี จำนวน 855.53 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 74.03 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 113.31 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 662.30 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 5.89 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 3,379.12 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.1624 บาทต่อหน่วยทรัสต์