

สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2568 (วันที่ 1 กรกฎาคม ถึง วันที่ 30 กันยายน 2568)

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 เท่ากับ 138.83 ล้านบาท
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 เท่ากับ 74.80 ล้านบาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 3,367.91 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.1320 บาทต่อหน่วย

หมายเหตุ ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

อัตราการเช่าและค่าเช่าและบริการเฉลี่ย

โครงการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	ไตรมาส 3 ปี 2568		ไตรมาส 2 ปี 2568		ไตรมาส 3 ปี 2567	
		อัตราการเช่า (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการเช่า (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการเช่า (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)
ทรู ทาวเวอร์ 1	37,896	99.6%	757	99.6%	757	99.5%	733
ทรู ทาวเวอร์ 2	22,788	81.6%	485	80.7%	489	85.9%	568
รวม	60,685	92.9%	668	92.5%	669	94.4%	677

ในไตรมาส 3 ปี 2568 กองทรัสต์มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 92.9% ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า จากโครงการ ทรู ทาวเวอร์ 2 ขณะที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยอยู่ที่ 668 บาท/ตร.ม./เดือน ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน

ผลการดำเนินงาน

(ล้านบาท)	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 3 ปี 2567	YoY (%)	ไตรมาส 2 ปี 2568	QoQ (%)
รายได้รวม	138.83	147.83	(6.1%)	139.91	(0.8%)
รายได้ค่าเช่า	50.47	53.92	(6.4%)	50.56	(0.2%)
รายได้ค่าบริการ	84.57	89.56	(5.6%)	84.92	(0.4%)
ดอกเบี้ยรับ	0.89	1.77	(50.0%)	1.22	(27.1%)
รายได้อื่น	2.90	2.57	13.1%	3.21	(9.7%)
ค่าใช้จ่ายรวม	64.03	64.98	(1.5%)	64.37	(0.5%)
ต้นทุนการเช่าและบริการ	35.54	36.22	(1.9%)	35.00	1.5%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์	17.46	15.88	10.0%	17.80	(1.9%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.76	0.81	(6.6%)	0.86	(11.0%)
ต้นทุนทางการเงิน	10.27	12.07	(15.0%)	10.71	(4.1%)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	74.80	82.84	(9.7%)	75.54	(1.0%)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(7.54)	(1.66)	355.5%	(31.43)	(76.0%)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	67.26	81.19	(17.1%)	44.11	52.5%

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2568

รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 เท่ากับ 138.83 ล้านบาท ลดลง 6.1% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงเล็กน้อย 0.8% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 50.47 ล้านบาท ลดลง 6.4% YoY โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าของโครงการ ทู ทาวเวอร์ 2 ที่ปรับตัวลดลง และลดลง 0.2% QoQ
- รายได้ค่าบริการ 84.57 ล้านบาท ลดลง 5.6% YoY และ 0.4% QoQ โดยประกอบด้วย
 - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 62.54 ล้านบาท ลดลง 5.4% YoY เนื่องจากอัตราค่าเช่าและอัตราค่าบริการที่ลดลงของโครงการทู ทาวเวอร์ 2 และลดลง 0.2% QoQ
 - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 20.74 ล้านบาท ลดลง 8.0% YoY เนื่องจากค่า FT ที่ปรับตัวลดลง และลดลง 1.8% QoQ
 - รายได้ค่าที่จอดรถ 1.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43.5% YoY และ 14.5% QoQ
- ดอกเบี้ยรับ 0.89 ล้านบาท ลดลง 50.0% YoY และ 27.1% QoQ สอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวลง
- รายได้อื่น 2.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.1% YoY แต่ลดลง 9.7% QoQ

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 เท่ากับ 64.03 ล้านบาท ลดลง 1.5% YoY และ 0.5% QoQ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 35.54 ล้านบาท ลดลง 1.9% YoY จากต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง แต่เพิ่มขึ้น 1.5% QoQ จากต้นทุนค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 17.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.0% YoY แต่ลดลง 1.9% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น YoY แต่ลดลง QoQ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 0.76 ล้านบาท ลดลง 6.6% YoY และ 11.0% QoQ
- ต้นทุนทางการเงิน 10.27 ล้านบาท ลดลง 15.0% YoY และ 4.1 QoQ เนื่องจากจำนวนเงินต้นเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 74.80 ล้านบาท ลดลง 9.7% YoY จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลง

รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน

กองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 7.54 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นในต้นทุนของมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากการโครงการปรับปรุงภูมิทัศน์และพื้นที่เช่าของโครงการทู ทาวเวอร์ 2

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 67.26 ล้านบาท ลดลง 17.1% YoY โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลง รวมถึงการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน แต่เพิ่มขึ้น 52.5% QoQ เนื่องจากในไตรมาสนี้ไม่มีการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	30-ก.ย.-68	31-ธ.ค.-67
สินทรัพย์รวม	4,249.58	4,360.84
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,846.78	3,878.46
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	339.58	409.27
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	-	5.31
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	31.61	28.19
สินทรัพย์อื่น	31.61	39.61
หนี้สินรวม	881.67	1,002.37
เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	74.16	88.20
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	115.64	139.19
เงินกู้ยืมระยะยาว	687.60	768.20
หนี้สินอื่น	4.27	6.78
สินทรัพย์สุทธิ	3,367.91	3,358.47
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,300.65	3,401.55
กำไรสะสม	67.26	(43.08)
สินทรัพย์สุทธิ	3,367.91	3,358.47
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์	9.1320	9.1064

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีจำนวน 4,249.58 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 3,846.78 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 339.58 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 31.61 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่นจำนวน 31.61 ล้านบาท

หนี้สินรวมมีจำนวน 881.67 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจำนวน 74.16 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 115.64 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 687.60 ล้านบาท และหนี้สินอื่นจำนวน 4.27 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 3,367.91 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.1320 บาทต่อหน่วย