

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (B-WORK)

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2568 วันที่ 14 สิงหาคม 2568



สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2568 (วันที่ 1 เมษายน ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2568)

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 เท่ากับ 139.91 ล้านบาท
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 เท่ากับ 75.54 ล้านบาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 3,357.04 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.1026 บาทต่อหน่วย

หมายเหตุ ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

อัตราการเช่าและค่าเช่าและบริการเฉลี่ย

โครงการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	ไตรมาส 2 ปี 2568		ไตรมาส 1 ปี 2568		ไตรมาส 2 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	99.3%	743
ทรู ทาวเวอร์ 2	22,788	80.7%	489	80.5%	486	82.7%	586
รวม	60,685	92.5%	669	92.4%	669	92.7%	688

ในไตรมาส 2 ปี 2568 กองทรัสต์มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 92.5% ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า จากโครงการ ทรู ทาวเวอร์ 2 ขณะที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยอยู่ที่ 669 บาท/ตร.ม./เดือน เท่ากับไตรมาสก่อน

ผลการดำเนินงาน

(ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2567	YoY (%)	ไตรมาส 1 ปี 2568	QoQ (%)
รายได้รวม	139.91	149.94	(6.7%)	138.01	1.4%
รายได้ค่าเช่า	50.56	54.20	(6.7%)	51.43	(1.7%)
รายได้ค่าบริการ	84.92	92.06	(7.8%)	82.58	2.8%
ดอกเบี้ยรับ	1.22	1.39	(12.6%)	1.22	(0.2%)
รายได้อื่น	3.21	2.29	40.0%	2.78	15.5%
ค่าใช้จ่ายรวม	64.37	69.86	(7.9%)	62.76	2.6%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	35.00	35.50	(1.4%)	33.33	5.0%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์	17.80	20.70	(14.0%)	17.79	0.1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.86	1.59	(46.3%)	0.64	34.5%
ต้นทุนทางการเงิน	10.71	12.07	(11.3%)	11.00	(2.7%)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	75.54	80.08	(5.7%)	75.25	0.4%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(31.43)	(363.51)	91.4%	(1.75)	n/a
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	44.11	(283.43)	115.6%	73.50	(40.0%)

ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2568

รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 เท่ากับ 139.91 ล้านบาท ลดลง 6.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้น 1.4% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 50.56 ล้านบาท ลดลง 6.7% YoY และลดลง 1.7% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 ที่ปรับตัวลดลง
- รายได้ค่าบริการ 84.92 ล้านบาท ลดลง 7.8% YoY แต่เพิ่มขึ้น 2.8% QoQ โดยประกอบด้วย
 - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 62.68 ล้านบาท ลดลง 6.1% YoY และ 0.3% QoQ เนื่องจากอัตราค่าเช่าและอัตราค่าบริการที่ลดลงของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2
 - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 21.12 ล้านบาท ลดลง 14.0% YoY เนื่องจากค่า FT ที่ปรับตัวลดลง YoY แต่เพิ่มขึ้น 11.8% QoQ ซึ่งสอดคล้องกับปริมาณการใช้ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น
 - รายได้ค่าที่จอดรถ 1.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.2% YoY และ 33.6% QoQ
- ดอกเบี้ยรับ 1.22 ล้านบาท ลดลง 12.6% YoY และ 0.2% QoQ สอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวลง
- รายได้อื่น 3.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40.0% YoY และ 15.5% QoQ

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 เท่ากับ 64.37 ล้านบาท ลดลง 7.9% YoY แต่ เพิ่มขึ้น 2.6% QoQ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 35.00 ล้านบาท ลดลง 1.4% YoY จากต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง แต่เพิ่มขึ้น 5.0% QoQ จากต้นทุนค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 17.80 ล้านบาท ลดลง 14.0% YoY แต่ทรงตัว QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 0.86 ล้านบาท ลดลง 46.3% YoY แต่เพิ่มขึ้น 34.5% QoQ
- ต้นทุนทางการเงิน 10.71 ล้านบาท ลดลง 11.3% YoY และ 2.7 QoQ เนื่องจากจำนวนเงินต้นเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 75.54 ล้านบาท ลดลง 5.7% YoY จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลง แต่ทรงตัว QoQ

รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน

กองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 31.43 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 44.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 115.6% YoY โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขาดทุนของมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า แต่ลดลง 40.0% QoQ เนื่องจากในไตรมาสก่อนหน้าไม่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 44.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 115.6% YoY ซึ่งเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการขาดทุนในมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ไตรมาส 2 ปี 2567 กองทรัสต์รับรู้กำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 80.08 ล้านบาท และรับรู้การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 283.43 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชี จำนวน 363.51 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย
 - รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 363.44 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
 - รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวน 0.07 ล้านบาท
- 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

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	30-มิ.ย.-68	31-ธ.ค.-67
สินทรัพย์รวม	4,334.69	4,360.84
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,846.77	3,878.46
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	402.43	409.27
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	-	5.31
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	51.57	28.19
สินทรัพย์อื่น	33.92	39.61
หนี้สินรวม	977.65	1,002.37
เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	93.89	88.20
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	132.73	139.19
เงินกู้ยืมระยะยาว	742.90	768.20
หนี้สินอื่น	8.13	6.78
สินทรัพย์สุทธิ	3,357.04	3,358.47
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,312.93	3,401.55
กำไรสะสม	44.11	(43.08)
สินทรัพย์สุทธิ	3,357.04	3,358.47
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์	9.1026	9.1064

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีจำนวน 4,334.69 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 3,846.77 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 402.43 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 51.57 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่นจำนวน 33.92 ล้านบาท

หนี้สินรวมมีจำนวน 977.65 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจำนวน 93.89 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 132.73 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 742.90 ล้านบาท และหนี้สินอื่นจำนวน 8.13 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 3,357.04 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.1026 บาทต่อหน่วย