สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2568 (วันที่ 1 ตุลาคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

- **รายได้รวม** สำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 เท่ากับ 134.75 ล้านบาท
- **กำไรจากการลงทุนสุทธิ** สำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 เท่ากับ 73.18 ล้านบาท
- **มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 3,368.28 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.1330 บาทต่อหน่วย

หมายเหตุ: ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

อัตราการเช่าและค่าเช่าและบริการเฉลี่ย

โครงการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	ไตรมาส 4 ปี 2568		ไตรมาส 3 ปี 2568	
		อัตราการเช่า (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการเช่า (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)
โครงการทรู ทาวเวอร์ 1	37,896	99.6%	757	99.6%	757
โครงการทรู ทาวเวอร์ 2	22,789	77.2%	477	81.6%	485
รวม	**60,685**	**91.2%**	**668**	**92.9%**	**668**

อัตราการเช่าเฉลี่ยในไตรมาส 4 ปี 2568 ปรับตัวลดลงเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 91.2 จากอัตราการเช่าที่ลดลงของโครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ในขณะที่ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยทั้งหมดในไตรมาส 4 ปี 2568 อยู่ที่ 668 บาท/ตร.ม./เดือน คงตัวจากไตรมาสก่อนหน้า

ผลการดำเนินงาน

(ล้านบาท)	ไตรมาส 4 ปี 2568	ไตรมาส 4 ปี 2567	YoY (%)	ไตรมาส 3 ปี 2568	QoQ (%)	ปี 2568	ปี 2567	YoY (%)
รายได้รวม	**134.75**	**149.27**	**(9.7%)**	**138.83**	**(2.9%)**	**551.50**	**585.86**	**(5.9%)**
รายได้ค่าเช่า	48.25	54.49	(11.5%)	50.47	(4.4%)	200.71	213.49	(6.0%)
รายได้ค่าบริการ	81.05	90.52	(10.5%)	84.57	(4.2%)	333.12	356.35	(6.5%)
ดอกเบี้ยรับ	0.86	1.58	(45.4%)	0.89	(2.9%)	4.18	5.83	(28.3%)
รายได้อื่น	4.59	2.68	70.9%	2.90	57.9%	13.49	10.19	32.3%
ค่าใช้จ่ายรวม	**61.57**	**63.74**	**(3.4%)**	**64.03**	**(3.8%)**	**252.73**	**262.37**	**(3.7%)**
ต้นทุนการเช่าและบริการ	33.47	33.06	1.2%	35.54	(5.8%)	137.34	140.03	(1.9%)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์	17.35	18.66	(7.0%)	17.46	(0.6%)	70.41	70.86	(0.6%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1.23	0.50	144.5%	0.76	61.3%	3.48	3.51	(0.9%)
ต้นทุนทางการเงิน	9.52	11.52	(17.3%)	10.27	(7.2%)	41.50	47.97	(13.5%)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**73.18**	**85.53**	**(14.4%)**	**74.80**	**(2.2%)**	**298.77**	**323.49**	**(7.6%)**
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(5.55)	(4.08)	(36.2%)	(7.54)	26.4%	(46.27)	(366.57)	87.4%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**67.63**	**81.45**	**(17.0%)**	**67.26**	**0.5%**	**252.50**	**(43.08)**	**686.1%**

ผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2568

รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 เท่ากับ 134.75 ล้านบาท ลดลง 9.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และ ลดลง 2.9% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 48.25 ล้านบาท ลดลง 11.5% YoY และ 4.4% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าของโครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ที่ปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าและไตรมาสก่อนหน้า
- รายได้ค่าบริการ 81.05 ล้านบาท ลดลง 10.5% YoY และ 4.2% QoQ โดยประกอบด้วย
    - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 61.37 ล้านบาท ลดลง 8.4% YoY และ 1.9% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการเช่าและอัตราค่าบริการของโครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ที่ปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าและไตรมาสก่อนหน้า

- รายได้ค่าสาธารณูปโภค 18.20 ล้านบาท ลดลง 18.7% YoY และ 12.3% QoQ ซึ่งสอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ลดลง
- รายได้ค่าที่จอดรถ 1.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.6% YoY และ 15.2% QoQ จากจำนวนผู้ใช้งานอาคารที่เพิ่มขึ้น

- ดอกเบี้ยรับ 0.86 ล้านบาท ลดลง 45.4% YoY และ 2.9% QoQ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลง
- รายได้อื่น 4.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70.9% YoY และ 57.9% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้จากเงินประกันการเช่าและบริการ

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 เท่ากับ 61.57 ล้านบาท ลดลง 3.4% YoY และ 3.8% QoQ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 33.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.2% YoY จากค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น แต่ลดลง 5.8% QoQ จากต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง QoQ
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 17.35 ล้านบาท ลดลง 7.0% YoY และ 0.6% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมการบริหารกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงตามผลประกอบการของกองทรัสต์
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 144.5% YoY และ 61.3% QoQ เนื่องจากกองทรัสต์มีการบันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (หนี้สงสัยจะสูญ) จำนวน 0.58 ล้านบาท
- ต้นทุนทางการเงิน 9.52 ล้านบาท ลดลง 17.3% YoY และ ลดลง 7.2% QoQ เนื่องจากจำนวนเงินต้นเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 73.18 ล้านบาท ลดลง 14.4% YoY และ 2.2% QoQ ซึ่งเกิดจากรายได้ค่าเช่าและบริการที่ลดลง

รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน

ในไตรมาสนี้ กองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 5.55 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นในต้นทุนของมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากการโครงการการปรับปรุงระบบ Visitor Management และโครงการปรับปรุงภูมิทัศน์และพื้นที่เช่าของโครงการทรู ทาวเวอร์ 2

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 67.63 ล้านบาท ลดลง 17.0% YoY แต่เพิ่มขึ้น 0.5% QoQ

ผลการดำเนินงาน ปี 2568

ในปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 298.77 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับ ปี 2568 เท่ากับ 551.49 ล้านบาท ลดลง 5.9% จากปีก่อน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 200.71 ล้านบาท ลดลง 6.0% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าของโครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ที่ปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า
- รายได้ค่าบริการ 333.12 ล้านบาท ลดลง 6.5% จากปีก่อน ซึ่งประกอบด้วย
  - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 249.44 ล้านบาท ลดลง 4.7% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากอัตราการเช่าและอัตราค่าบริการของโครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ที่ปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า
  - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 78.95 ล้านบาท ลดลง 13.4% จากปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ลดลง

- รายได้ค่าที่จอดรถ 4.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.4% จากปีก่อน เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่มีการกลับเข้ามาใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น

- ดอกเบี้ยรับ 4.18 ล้านบาท ลดลง 28.3% จากปีก่อน เนื่องจากมีการลดลงของอัตราดอกเบี้ยเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า
- รายได้อื่น 13.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.3% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้จากเงินประกันการเช่าและบริการ

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2568 เท่ากับ 252.73 ล้านบาท ลดลง 3.7% จากปีก่อน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 137.34 ล้านบาท ลดลง 1.9% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคลดลง
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 70.41 ล้านบาท ลดลง 0.6% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าธรรมเนียมการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 3.48 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.9%
- ต้นทุนทางการเงิน 41.50 ล้านบาท ลดลง 13.5% จากปีก่อน เนื่องจากจำนวนเงินต้นเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 298.77 ล้านบาท ลดลง 7.6% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 252.50 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 686.1% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากกองทรัสต์มีการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

ชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

สำหรับปี 2568 กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 252.50 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 686.1% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 โดยมีสาเหตุหลักจากรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 46.27 ล้านบาทในปี 2568 และ จำนวน 366.57 ล้านบาทในปี 2567 อันเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ปี 2567 กองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชี จำนวน 366.57 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย
    - รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 366.64 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
    - รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวน 0.07 ล้านบาท
- ปี 2568 กองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 46.27 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย
    - รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 46.28 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และรายจ่ายการลงทุนในโครงการปรับปรุงภูมิทัศน์และพื้นที่เช่าของโครงการทรู ทาวเวอร์ 2
    - รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวน 0.01 ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	31-ธ.ค.-68	31-ธ.ค.-67
สินทรัพย์รวม	**4,248.04**	**4,360.84**
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,848.10	3,878.46
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	335.54	409.27
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	-	5.31
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	35.76	28.19
สินทรัพย์อื่น	28.64	39.61
หนี้สินรวม	**879.77**	**1,002.37**
เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	76.16	88.20
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	112.17	139.19
เงินกู้ยืมระยาว	687.60	768.20
หนี้สินอื่น	3.84	6.78
สินทรัพย์สุทธิ	**3,368.27**	**3,358.47**
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,300.65	3,401.55
กำไรสะสม	67.62	(43.08)
สินทรัพย์สุทธิ	**3,368.27**	**3,358.47**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์	**9.1330**	**9.1064**

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4,248.04 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,848.10 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 335.54 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ จำนวน 35.76 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 28.64 ล้านบาท

หนี้สินรวมมี จำนวน 879.77 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 76.16 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 112.17 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยาว จำนวน 687.60 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 3.84 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 3,368.27 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.1330 บาทต่อหน่วยทรัสต์