

สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2568 (วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2568)

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 เท่ากับ 138.01 ล้านบาท
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 เท่ากับ 75.25 ล้านบาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เท่ากับ 3,370.09 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.1379 บาทต่อหน่วย

หมายเหตุ ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

อัตราการใช้และค่าเช่าและบริการเฉลี่ย

โครงการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	ไตรมาส 1 ปี 2568		ไตรมาส 4 ปี 2567		ไตรมาส 1 ปี 2567	
		อัตราการใช้ (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการใช้ (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการใช้ (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)
ทรู ทาวเวอร์ 1	37,896	99.6%	757	99.5%	733	99.4%	733
ทรู ทาวเวอร์ 2	22,788	80.5%	486	91.5%	554	72.4%	614
รวม	60,685	92.4%	669	96.4%	667	88.7%	694

ในไตรมาส 1 ปี 2568 กองทรัสต์มีอัตราการใช้เฉลี่ยอยู่ที่ 92.4% ปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากผู้เช่าบางรายในโครงการ ทรู ทาวเวอร์ 2 ไม่ต่อสัญญาเช่าที่สิ้นสุดเมื่อปลายปีที่ผ่านมา ขณะที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยอยู่ที่ 669 บาท/ตร.ม./เดือน สอดคล้องกับแนวโน้มอัตราค่าเช่าตลาดที่ปรับตัวลดลง

ผลการดำเนินงาน

(ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 1 ปี 2567	YoY (%)	ไตรมาส 4 ปี 2567	QoQ (%)
รายได้รวม	138.01	138.82	(0.6%)	149.27	(7.5%)
รายได้ค่าเช่า	51.43	50.88	1.1%	54.49	(5.6%)
รายได้ค่าบริการ	82.58	84.20	(1.9%)	90.52	(8.8%)
ดอกเบี้ยรับ	1.22	1.09	11.9%	1.58	(22.7%)
รายได้อื่น	2.78	2.65	5.1%	2.68	3.8%
ค่าใช้จ่ายรวม	62.76	63.79	(1.6%)	63.74	(1.5%)
ต้นทุนการเช่าและบริการ	33.33	35.26	(5.5%)	33.06	0.8%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์	17.79	15.62	13.9%	18.66	(4.6%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.64	0.60	5.9%	0.50	26.6%
ต้นทุนทางการเงิน	11.00	12.32	(10.7%)	11.52	(4.5%)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	75.25	75.03	0.3%	85.53	(12.0%)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(1.75)	2.67	(165.3%)	(4.08)	57.1%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	73.50	77.70	(5.4%)	81.45	(9.8%)

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2568

รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 เท่ากับ 138.01 ล้านบาท ลดลง 0.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลง 7.5% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 51.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.1% YoY เนื่องจากอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 แต่ลดลง 5.6% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ที่ปรับตัวลดลง
- รายได้ค่าบริการ 82.58 ล้านบาท ลดลง 1.9% YoY และ 8.8% QoQ โดยประกอบด้วย
 - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 62.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.4% YoY เนื่องจากอัตราค่าบริการที่เพิ่มขึ้นของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 แต่ลดลง 6.2% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ที่ปรับตัวลดลง
 - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 18.88 ล้านบาท ลดลง 13.0% YoY ซึ่งสอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ลดลง
 - รายได้ค่าที่จอดรถ 0.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58.0% YoY แต่ลดลง 25.3% QoQ
- ดอกเบี้ยรับ 1.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.9% YoY แต่ลดลง 22.7% QoQ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับลดลง
- รายได้อื่น 2.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.1% YoY และ 3.8% QoQ

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 เท่ากับ 62.76 ล้านบาท ลดลง 1.6% YoY และ 1.5% QoQ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 33.33 ล้านบาท ลดลง 5.5% YoY จากต้นทุนการบริหารจัดการที่ลดลง และใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 17.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.9% YoY แต่ลดลง 4.6% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าและต่อสัญญาเช่า
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 0.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.9% YoY และ 26.6% QoQ
- ต้นทุนทางการเงิน 11.00 ล้านบาท ลดลง 10.7% YoY และ 4.5 QoQ เนื่องจากจำนวนเงินต้นเงินกู้ที่ลดลง

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 75.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.3% YoY จากค่าใช้จ่ายที่ลดลง แต่ลดลง 12.0% QoQ เนื่องจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ปรับตัวลดลง

รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน

กองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 1.75 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับปรุงรายได้ค่าเช่ารับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในไตรมาสนี้และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 73.50 ล้านบาท ลดลง 5.4% YoY และ 9.8% QoQ โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ปรับตัวลดลง

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	31-มี.ค.-68	31-ธ.ค.-67
สินทรัพย์รวม	4,325.40	4,360.84
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,876.80	3,878.46
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	367.58	409.27
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	0.06	5.31
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	43.84	28.19
สินทรัพย์อื่น	37.12	39.61
หนี้สินรวม	955.31	1,002.37
เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	65.09	88.20
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	139.69	139.19
เงินกู้ยืมระยะยาว	742.90	768.20
หนี้สินอื่น	7.63	6.78
สินทรัพย์สุทธิ	3,370.09	3,358.47
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,339.67	3,401.55
กำไรสะสม	30.42	(43.08)
สินทรัพย์สุทธิ	3,370.09	3,358.47
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์	9.1379	9.1064

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 มีจำนวน 4,325.40 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 3,876.80 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 367.58 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ จำนวน 0.06 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 43.84 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่นจำนวน 37.12 ล้านบาท

หนี้สินรวมมีจำนวน 955.31 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจำนวน 65.09 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 139.69 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 742.90 ล้านบาท และหนี้สินอื่นจำนวน 7.63 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เท่ากับ 3,370.09 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.1379 บาทต่อหน่วย