

**สรุปผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2566 (วันที่ 1 ตุลาคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566)**

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 เท่ากับ 144.26 ล้านบาท
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 เท่ากับ 81.74 ล้านบาท
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 3,665.20 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.9381 บาทต่อหน่วย  
หมายเหตุ ตัวเลขรวมภายในเอกสารอาจไม่เท่ากับผลรวมภายในตารางเนื่องจากการปัดเศษตัวเลข

**เหตุการณ์ที่สำคัญ**

ตามที่กองทรัสต์ได้มีการแจ้งข่าวผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 เรื่อง การเปลี่ยนแปลงผู้เช่าหลักและผลการต่อสัญญาเช่าช่วงพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญ ดังนี้

- 1) โครงการทิว ทาวเวอร์ 2 ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดช่วงปลายปี 2566 จำนวน 7,861 ตร.ม. (ร้อยละ 31.4 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ) ซึ่งประกอบด้วย สัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในเดือน กันยายน 2566 จำนวน 2,370 ตร.ม. (ร้อยละ 9.5 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ) สัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในเดือน ตุลาคม 2566 จำนวน 299 ตร.ม. (ร้อยละ 1.2 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ) และ สัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2566 จำนวน 5,192 ตร.ม. (ร้อยละ 20.7 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ)
- 2) โครงการทิว ทาวเวอร์ 2 มีผู้เช่าที่จะครบกำหนดสัญญาเช่าภายในปี 2567 จำนวน 11,941 ตร.ม. (ร้อยละ 47.7 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ) ซึ่งประกอบด้วย สัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในเดือน มิถุนายน 2567 จำนวน 1,894 ตร.ม. (ร้อยละ 7.6 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ) สัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในเดือน สิงหาคม 2567 จำนวน 85 ตร.ม. (ร้อยละ 0.3 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ) และ สัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2567 จำนวน 9,962 ตร.ม. (ร้อยละ 39.8 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ)

**อัตราการใช้และค่าเช่าและบริการเฉลี่ย**

โครงการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	ไตรมาส 4 ปี 2566		ไตรมาส 4 ปี 2565	
		อัตราการใช้ (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการใช้ (%)	ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)
โครงการทิว ทาวเวอร์ 1	37,827	99.4%	714	100%	691
โครงการทิว ทาวเวอร์ 2	25,041	84.3%	637	98.6%	643
<b>รวม</b>	<b>62,868</b>	<b>93.4%</b>	<b>686</b>	<b>99.4%</b>	<b>672</b>

อัตราการใช้เฉลี่ยของกองทรัสต์ในไตรมาส 4 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 93.4 โดยค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยทั้งหมดในไตรมาส 4 ปี 2566 อยู่ที่ 686 บาท/ตร.ม./เดือน หรือ ปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.08 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

**ผลการดำเนินงาน**

(ล้านบาท)	ไตรมาส 4 ปี 2566	ไตรมาส 4 ปี 2565	YoY (%)	ไตรมาส 3 ปี 2566	QoQ (%)	ปี 2566	ปี 2565	YoY (%)
รายได้รวม	<b>144.26</b>	<b>155.73</b>	<b>(7.4%)</b>	<b>154.02</b>	<b>(6.3%)</b>	<b>617.99</b>	<b>605.31</b>	<b>2.1%</b>
รายได้ค่าเช่า	54.06	58.25	(7.2%)	57.10	(5.3%)	229.05	232.28	(1.4%)
รายได้ค่าบริการ	86.49	94.30	(8.3%)	93.72	(7.7%)	375.30	361.02	4.0%
ดอกเบี้ยรับ	1.08	0.59	84.3%	0.63	73.3%	3.13	0.79	297.9%
รายได้อื่น	2.62	2.59	0.9%	2.57	1.7%	10.51	11.21	(6.3%)
ค่าใช้จ่ายรวม	<b>62.52</b>	<b>70.88</b>	<b>(11.8%)</b>	<b>73.28</b>	<b>(14.7%)</b>	<b>284.48</b>	<b>272.28</b>	<b>4.5%</b>
ต้นทุนการเช่าและบริการ	29.58	40.49	(26.9%)	40.71	(27.3%)	153.36	141.94	8.0%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์	19.74	19.51	1.2%	19.75	(0.1%)	80.32	79.25	1.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.61	0.46	30.6%	0.48	25.8%	2.44	11.74	(79.2%)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	0.13	n/a	-	n/a	0.05	0.53	(90.1%)
ต้นทุนทางการเงิน	12.59	10.28	22.5%	12.33	2.1%	48.31	38.82	24.4%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	<b>81.74</b>	<b>84.85</b>	<b>(3.7%)</b>	<b>80.74</b>	<b>1.2%</b>	<b>333.50</b>	<b>333.02</b>	<b>0.1%</b>
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	2.15	(7.30)	n/a	(482.53)	n/a	(481.99)	83.81	(675.1%)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	<b>83.89</b>	<b>77.55</b>	<b>8.2%</b>	<b>(401.79)</b>	<b>120.9%</b>	<b>(148.49)</b>	<b>416.84</b>	<b>(135.6%)</b>

## ผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2566

### รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 เท่ากับ 144.26 ล้านบาท ลดลง 7.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลง 6.3% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 54.06 ล้านบาท ลดลง 7.2% YoY และ 5.3% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราค่าเช่าที่ปรับตัวลดลง ประกอบกับการรับรู้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
- รายได้ค่าบริการ 86.49 ล้านบาท ลดลง 8.3% YoY และ 7.7% QoQ โดยประกอบด้วย
  - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 63.75 ล้านบาท ลดลง 6.2% และ 6.5% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราค่าเช่าที่ปรับตัวลดลง ประกอบกับการรับรู้ค่าบริการตามสัญญาบริการด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
  - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 21.91 ล้านบาท ลดลง 14.3% YoY และ 12.2% QoQ ซึ่งสอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ลดลง
  - รายได้ค่าที่จอดรถ 0.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.6% YoY และ 47.1% QoQ
- ดอกเบี้ยรับ 1.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 84.3% YoY และ 73.4% QoQ เนื่องจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก
- รายได้อื่น 2.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.9% YoY และ 1.7% QoQ

### ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 เท่ากับ 62.52 ล้านบาท ลดลง 11.8% YoY และ 14.7% QoQ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 29.58 ล้านบาท ลดลง 26.9% YoY และ 27.3% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่เปลี่ยนแปลงไป
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 19.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.2% YoY แต่ลดลง 0.1% QoQ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 0.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.6% YoY และ 25.8% QoQ
- ต้นทุนทางการเงิน 12.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.5% YoY และ 2.1% QoQ เนื่องจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย MLR

### กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 81.74 ล้านบาท ลดลง 3.7% YoY เนื่องจากรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ปรับตัวลดลง แต่เพิ่มขึ้น 1.2% QoQ

### รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน

กองทรัสต์รับรู้รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 2.15 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการปรับปรุงรายได้ค่าเช่ารับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditures) ในไตรมาสนี้

### การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 83.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.2% YoY และ 120.9% QoQ โดยมีสาเหตุหลักจากไตรมาส 3 ปี 2566 กองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 482.45 ล้านบาท จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

## ผลการดำเนินงาน ปี 2566

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 333.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

### รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับ ปี 2566 เท่ากับ 617.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.1% จากปีก่อน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 229.05 ล้านบาท ลดลง 1.4% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการเช่าที่ปรับตัวลดลง ประกอบกับการรับรู้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
- รายได้ค่าบริการ 375.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.0% จากปีก่อน ซึ่งประกอบด้วย
  - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 271.55 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการเช่าที่ปรับตัวลดลง ประกอบกับการรับรู้ค่าบริการตามสัญญาบริการด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
  - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 101.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.9% จากปีก่อน สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น
  - รายได้ค่าที่จอดรถ 2.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.5% จากปีก่อน เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่มีการกลับเข้ามาใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น
- ดอกเบี้ยรับ 3.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 297.9% จากปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย
- รายได้อื่น 10.51 ล้านบาท ลดลง 6.3% จากปีก่อน

### ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2566 เท่ากับ 284.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.5% จากปีก่อน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 153.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.0% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 80.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.3% จากปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวเนื่องจากค่าขอเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้สิ้นสุดลงในวันที่ 28 กันยายน 2565 ส่งผลให้กองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวในปี 2565
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.05 ล้านบาท ลดลง 90.1% จากปีก่อน
- ต้นทุนทางการเงิน 48.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.4% จากปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย MLR

### กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 333.50 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อนถึงแม้ว่าอัตราการเช่าจะลดลง โดยมีสาเหตุหลักจาก การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการ ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลง

### การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 148.49 ล้านบาท ลดลง 135.6% โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

## ชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับปีก่อน

สำหรับปี 2566 กองทรัสต์รับรู้การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 148.49 ล้านบาท เปลี่ยนแปลง 135.6% จากปีก่อน ซึ่งเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 โดยมีสาเหตุหลักจากรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชี จำนวน 481.99 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ปี 2565 กองทรัสต์รับรู้รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชี จำนวน 83.81 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย
  - รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 83.80 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
  - รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวน 0.01 ล้านบาท
- ปี 2566 กองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชี จำนวน 481.99 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย
  - รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 482.00 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
  - รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวน 0.01 ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(ล้านบาท)	31-ธ.ค.-66	31-ธ.ค.-65
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>4,697.87</b>	<b>5,180.78</b>
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,242.17	4,722.36
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน	297.57	398.43
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	128.80	24.85
สินทรัพย์อื่น	29.35	35.14
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>1,032.67</b>	<b>1,101.85</b>
เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	76.27	99.39
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	129.86	131.06
เงินกู้ยืมระยะยาว	818.80	869.40
หนี้สินอื่น	7.74	2.00
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,665.20</b>	<b>4,078.93</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,581.31	3,620.03
กำไรสะสม	83.89	458.90
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,665.20</b>	<b>4,078.93</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน</b>	<b>9.9381</b>	<b>11.0600</b>

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4,697.87 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 4,242.17 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 297.57 ล้านบาท สินทรัพย์อื่นจำนวน 29.35 ล้านบาท และลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 128.80 ล้านบาท ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลจากสัญญาที่ต้องมีการจัดทำใหม่เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายใหญ่ ซึ่งเป็นผลจากการควมรวมกิจการของกลุ่มผู้เช่าหลักเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2566

หนี้สินรวมมีจำนวน 1,032.67 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าจำนวน 76.27 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 129.86 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 818.80 ล้านบาท และหนี้สินอื่นจำนวน 7.74 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 3,665.20 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.9381 บาทต่อหน่วย