

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2567	นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2566	นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2565	นางสาวสุพรรณิ ทریانันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

13.2 ตารางสรุปงบการเงินของกองทรัสต์

13.2.1 งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2567	ร้อยละ	2566	ร้อยละ	2565	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 152,751,781 บาท) (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 120,724,106 บาท) (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 233,187,388 บาท)	157,367,492	3.40	122,883,726	2.65	234,891,880	4.93
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: จำนวน 4,792,951,897 บาท)	4,449,910,000	96.05	4,467,000,000	96.46	4,511,700,000	94.63
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	17,141,880	0.37	33,652,312	0.73	12,677,379	0.27
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	8,402,334	0.18	6,972,223	0.15	8,299,244	0.17
ลูกหนี้อื่น	9,703	-	10,384	-	22,296	-
สินทรัพย์อื่น	128,400	-	264,614	0.01	218,280	-
รวมสินทรัพย์	4,632,959,809	100.00	4,630,783,259	100.00	4,767,809,079	100.00
หนี้สิน						
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,451,620	0.23	10,321,606	0.22	9,635,830	0.20
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	3,425,462	0.07	1,681,681	0.04	1,022,650	0.02
เงินมัดจำค่าเช่า	143,708,116	3.10	135,697,812	2.93	124,526,508	2.61
เงินกู้ยืมระยะยาว	910,000,000	19.64	960,000,000	20.73	1,100,000,000	23.07
รวมหนี้สิน	1,067,585,198	23.04	1,107,701,099	23.92	1,235,184,988	25.90
สินทรัพย์สุทธิ:						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.171 บาท (31 ธันวาคม 2566 และ 2565 : มูลค่าหน่วยละ 9.285 และ 9.405 บาท)	3,282,209,190	70.85	3,323,008,650	71.76	3,365,955,450	70.60
กำไรสะสม	283,165,421	6.11	200,073,510	4.32	166,668,641	3.50
สินทรัพย์สุทธิ	3,565,374,611	76.96	3,523,082,160	76.08	3,532,624,091	74.10
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	4,632,959,809	100.00	4,630,783,259	100.00	4,767,809,079	100.00
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9622		9.8440		9.8707	

13.2.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: บาท)

รายการ	วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม					
	2567	ร้อยละ	2566	ร้อยละ	2565	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่า	404,538,538	99.19	372,769,521	99.91	352,366,060	99.61
รายได้ดอกเบี้ย	202,953	0.05	158,237	0.04	23,371	0.01
รายได้อื่น	3,085,703	0.76	169,286	0.05	1,348,005	0.38
รวมรายได้	407,827,194	100.00	373,097,044	100.00	353,737,436	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	15,190,363	3.73	15,547,340	4.17	15,267,837	4.32
ค่าธรรมเนียมทรีดตี้และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,006,613	3.43	14,102,974	3.78	14,651,491	4.14
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,401,646	0.34	1,334,241	0.36	1,257,956	0.36
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	21,431,817	5.26	23,087,708	6.19	23,366,848	6.61
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,240,175	0.30	1,455,685	0.39	1,463,520	0.41
ค่าใช้จ่ายอื่น	27,605,544	6.77	29,865,523	8.00	17,553,585	4.96
ต้นทุนทางการเงิน	35,810,359	8.78	29,007,068	7.77	27,135,205	7.67
รวมค่าใช้จ่าย	116,686,517	28.61	114,400,539	30.66	100,696,442	28.47
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	291,140,677	71.39	258,696,505	69.34	253,040,994	71.53
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,128,178	0.52	2,537,685	0.68	970,927	0.27
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(14,803,491)	(3.63)	(44,244,871)	(11.86)	(52,331,554)	(14.79)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(12,675,313)	(3.11)	(41,707,186)	(11.18)	(51,360,627)	(14.52)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	278,465,364	68.28	216,989,319	58.16	201,680,367	57.01

13.2.3 งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

รายการ	วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	2565
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	305,617,163	416,340,813	355,410,014
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(322,127,595)	(395,365,880)	(352,597,814)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(16,510,432)	20,974,933	2,812,200
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	33,652,312	12,677,379	9,865,179
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	17,141,880	33,652,312	12,677,379

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์รอบปีบัญชี 2567 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เปรียบเทียบกับปี 2566

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. รายได้จากการลงทุน

(หน่วย: บาท)

รายการ	วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
รายได้ค่าเช่า	404,538,538	372,769,521	8.52
รายได้ดอกเบี้ย	202,953	158,237	28.26
รายได้อื่น	3,085,703	169,286	1,722.78
รวมรายได้จากการลงทุน	407,827,194	373,097,044	9.31

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 407.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.73 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 9.31 จากปี 2566 โดยปัจจัยหลักเกิดจาก

- รายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น 31.77 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น โดยกองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานเฉลี่ยตลอดปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 96 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 89
- รายได้อื่นที่เพิ่มขึ้น 2.92 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการรับเงินประกันการเช่ากรณีและผู้เช่าคืนอาคารเช่าก่อนครบกำหนดสัญญาเพิ่มขึ้นจากปี 2566

2. ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

(หน่วย:บาท)

รายการ	วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	15,190,363	15,547,340	(2.30)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,006,613	14,102,974	(0.68)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,401,646	1,334,241	5.05
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	21,431,817	23,087,708	(7.17)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,240,175	1,455,685	(14.80)
ค่าใช้จ่ายอื่น	27,605,544	29,865,523	(7.57)
ต้นทุนทางการเงิน	35,810,359	29,007,068	23.45
รวมค่าใช้จ่าย	116,686,517	114,400,539	2.00

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จะแบ่งได้เป็น 3 หมวดหลักคือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าปรับปรุงซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 116.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.00 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 โดยปัจจัยหลักเกิดจาก

- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลง 1.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.17 ซึ่งการปรับลดลงของค่าธรรมเนียมนี้เป็นไปตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ค่าใช้จ่ายอื่นลดลง 2.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.57 ซึ่งการปรับลดลงของค่าใช้จ่ายอื่นนี้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซมอาคารโรงงานของกองทรัสต์จากการส่งมอบให้ผู้เช่ารายใหม่ลดลง
- ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 6.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.45 โดยเพิ่มจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเป็นไปตามสัญญาสินเชื่อ

3. กำไรจากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
รายได้รวมจากการลงทุน	407,827,194	373,097,044	9.31
ค่าใช้จ่ายรวม	116,686,517	114,400,539	2.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	291,140,677	258,696,505	12.54
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,128,178	2,537,685	(16.14)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(14,803,491)	(44,244,871)	66.54
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	278,465,364	216,989,319	28.33

ในปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 291.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.44 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.54 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 278.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61.48 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 28.33 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 14.80 ล้านบาท โดยเกิดจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีพิจารณาจากรายได้

14.1.2 ฐานะการเงินของกองทรัสต์

1. สินทรัพย์

(หน่วย:บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	157,367,492	122,883,726	28.06
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	4,449,910,000	4,467,000,000	(0.38)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	17,141,880	33,652,312	(49.06)
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	8,402,334	6,972,223	20.51
ลูกหนี้อื่น	9,703	10,384	(6.56)
สินทรัพย์อื่น	128,400	264,614	(51.48)
รวมสินทรัพย์	4,632,959,809	4,630,783,259	0.05

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 4,632.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.18 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.05 จากปี 2566 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 157.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.48 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 28.06 จากปี 2566

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม 4,449.91 ล้านบาท ลดลง 17.09 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.38 จากปี 2566 เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้

- ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าค้างรับ 8.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.43 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 20.51 จากปี 2566 โดยกองทรัสต์มียอดค้างชำระจากผู้เช่าจริงเพียง 2.45 ล้านบาท จากรายได้ค้างรับบันทึกตามวิธีเส้นตรง 5.95 ล้านบาท

2. หนี้สิน

(หน่วย:บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,451,620	10,321,606	1.26
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	3,425,462	1,681,681	103.69
เงินมัดจำค่าเช่า	143,708,116	135,697,812	5.90
เงินกู้ยืมระยะยาว	910,000,000	960,000,000	(5.21)
รวมหนี้สิน	1,067,585,198	1,107,701,099	(3.62)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 1,067.59 ล้านบาท ลดลง 40.12 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.62 จากปี 2566 โดยหนี้สินของกองทรัสต์ประกอบด้วย 3 ส่วนหลักๆ ดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาว 910.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.24 ของหนี้สินรวม ลดลงเนื่องจากในปี 2567 มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามสัญญา
- เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 10.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.13 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.26 เนื่องจากค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจากค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินกองทรัสต์
- เงินมัดจำค่าเช่า 143.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.90 เนื่องจากได้รับเงินมัดจำค่าเช่าเพิ่มจากผู้เช่ารายใหม่

3. สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.171 บาท (31 ธันวาคม 2566 : มูลค่าหน่วยละ 9.285 บาท)	3,282,209,190	3,323,008,650	(1.23)
กำไรสะสม	283,165,421	200,073,510	41.53
สินทรัพย์สุทธิ	3,565,374,611	3,523,082,160	1.20

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ 3,565.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.29 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.20 จากปี 2566 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 3,282.21 ล้านบาท, มีกำไรสะสม 283.17 ล้านบาท และมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 9.9622 บาท (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 9.8440 บาท)

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินการในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

แม้เศรษฐกิจไทยมีทิศทางทยอยฟื้นตัว แต่อัตราการเติบโตมีแนวโน้มที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคอาเซียน ที่เติบโตเฉลี่ยราวร้อยละ 4.5 เนื่องจากปัญหาเชิงโครงสร้างหลายประการ อาทิ ภาคอุตสาหกรรมการผลิตยังขาดการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขัน การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุที่ส่งผลกระทบต่อกำลังแรงงานและผลิตภาพ และหนี้ครัวเรือนระดับสูงที่ถูกรั้งการบริโภคภาคเอกชน นอกจากนี้ ภาระหนี้สาธารณะที่เพิ่มขึ้นอาจจำกัดความสามารถในการใช้นโยบายการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจในอนาคต ส่วนปัจจัยเสี่ยงภายนอก ได้แก่ ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ความตึงเครียดทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน อุปทานส่วนเกินของจีนที่กระตุ้นการส่งออกสินค้าต้นทุนต่ำไปยังประเทศอื่นๆ รวมถึงไทย และการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่มีความแปรปรวนมากขึ้นทั่วโลก ปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อการค้า การผลิต การลงทุน และการท่องเที่ยวของไทย ดังนั้น การแก้ไขปัญหาเชิงโครงสร้างและการปรับตัวต่อความท้าทายใหม่ๆ จึงเป็นสิ่งสำคัญในการยกระดับศักยภาพการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ได้แก่ (1) ภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง (2) การเติบโตของการบริโภคภาคเอกชนตามการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว และมาตรการสนับสนุนการใช้จ่ายในประเทศจากภาครัฐ (3) การใช้จ่ายภาครัฐสะท้อนจากการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี (4) การเติบโตของการลงทุนภาคเอกชนจากการขยายโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีและเศรษฐกิจดิจิทัล การหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่หนุนการย้ายฐานการผลิตบางอุตสาหกรรมมายังอาเซียนและไทย กอปรกับการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย (5) การส่งออกของไทยซึ่งยังมีโอกาสขยายตัวจากความต้องการสินค้ากลุ่มอาหารและเกษตร รวมทั้งหากมีการทำข้อตกลงการค้าเสรีเพิ่มเติมจะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ช่วยสร้างโอกาสการเติบโตในระยะยาว

ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงเหตุการณ์และปัจจัยแวดล้อมต่างๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมทั้งประเมินความเสี่ยงต่างๆ โดยมีได้นึ่งนอนใจและยังคงเฝ้าติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ทางผู้จัดการกองทรัสต์ก็ยังได้ร่วมมือกับทางกลุ่มบริษัทในเครือมตะเพื่อมุ่งเน้นสร้างความยั่งยืนตามแนวทางกระแสการเปลี่ยนแปลงของโลก และร่วมกับทางทีมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะบริหารจัดการทรัพย์สินและดูแลผู้เช่าปัจจุบันของกองทรัสต์อย่างเต็มที่ สร้างสัมพันธภาพอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่เดียวกันก็ยังเตรียมพร้อมโรงงานที่ว่างอยู่ของกองทรัสต์เพื่อพร้อมที่จะต้อนรับนักลงทุนที่เข้ามาเยี่ยมชม และเร่งทำการตลาดเพื่อดึงนักลงทุนใหม่ๆ และคาดว่าจะยังสามารถรักษาผลการดำเนินงานให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดีและเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยเริ่มส่งสัญญาณดีมาตั้งแต่ต้นปี 2567 ที่อัตราพื้นที่เช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์ทยอยปรับตัวดีขึ้นในทุกๆ ไตรมาส

หมายเหตุ การวิเคราะห์เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน ซึ่งไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการของกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้อาจมีหลายปัจจัยภายนอกที่มีความไม่แน่นอนมาเกี่ยวข้อง ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



จน.อ.019/2568

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

24 กุมภาพันธ์ 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

Saranan S.

(นางสาวศศนันท์ สิริวิชัย)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์