

## ส่วนที่ 4

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 13.1 สรุปรายงานสอบบัญชีของผู้สอบบัญชี

#### ปี 2567

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอ บีเอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### ปี 2566

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอ บีเอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช) (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### ปี 2565

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอ บีเอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช) (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### 13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

รายการที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายการที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1) งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และ 2565

(หน่วย : บาท)

	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	13,484,133,440	12,664,422,129	12,819,300,990
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	475,443,517	367,852,665	454,074,601
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	30,419,809	28,003,424	12,515,524
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22,323,070	22,119,887	17,626,852
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	1,978,172
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	24,860,696	23,755,099	11,192,112
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	1,456,614	564,508	1,617,700
สินทรัพย์อื่น	2,123,430	2,605,746	2,347,728
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>14,040,760,576</b>	<b>13,109,323,458</b>	<b>13,320,653,679</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	74,031,191	33,340,489	76,028,347
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	18,201,203	14,943,726	12,414,171
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	252,996,277	238,825,634	220,541,907
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	4,753,994,117	4,334,212,822	4,355,659,509
หนี้สินอื่น	73,631,585	12,830,179	81,385,602
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>5,172,854,373</b>	<b>4,634,152,850</b>	<b>4,746,029,536</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,867,906,203</b>	<b>8,475,170,608</b>	<b>8,574,624,143</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	8,486,825,977	7,790,286,994	7,790,286,994
กำไรสะสม	399,080,226	684,883,614	784,337,149
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,867,906,203</b>	<b>8,475,170,608</b>	<b>8,574,624,143</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.3753	8.9248	9.0295
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	1,058,806,116	949,616,116	949,616,116

2) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และ 2565

(หน่วย : บาท)

	2567	2566	2565
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	876,771,313	833,747,289	739,119,372
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5,923,731	5,917,357	5,902,944
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	27,721,094	30,117,235	1,658,344
รายได้ดอกเบี้ย	2,892,175	2,148,964	555,607
<b>รวมรายได้</b>	<b>913,308,313</b>	<b>871,930,845</b>	<b>747,236,267</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	20,735,298	20,695,254	18,582,733
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	20,621,674	20,695,254	18,582,733
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,526,053	2,538,141	1,842,093
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	51,840,336	45,979,045	42,334,231
ค่าใช้จ่ายอื่น	44,464,515	39,387,398	43,330,252
ต้นทุนทางการเงิน	190,465,392	181,539,846	107,236,765
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>330,653,268</b>	<b>310,834,938</b>	<b>231,908,807</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>582,655,045</b>	<b>561,095,907</b>	<b>515,327,460</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	-	-	-
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(266,211,892)	(154,878,861)	68,059,295
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(266,211,892)</b>	<b>(154,878,861)</b>	<b>68,059,295</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>316,443,153</b>	<b>406,217,046</b>	<b>583,386,755</b>

3) งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และ 2565

(หน่วย : บาท)

	2567	2566	2565
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	582,655,045	561,095,907	515,327,460
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(266,211,892)	(154,878,861)	68,059,295
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>	<b>316,443,153</b>	<b>406,217,046</b>	<b>583,386,755</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	678,538,983	-	765,732,365
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(602,246,541)	(505,670,581)	(566,586,448)
<b>การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>	<b>(392,735,595)</b>	<b>(99,453,535)</b>	<b>782,532,672</b>
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	8,475,170,608	8,574,624,143	7,792,091,471
<b>สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี</b>	<b>8,867,906,203</b>	<b>8,475,170,608</b>	<b>8,574,624,143</b>

4) งบกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และ 2565

(หน่วย : บาท)

	2567	2566	2565
<b>การเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>316,443,153</b>	<b>406,217,046</b>	<b>583,386,755</b>
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(199,481,261)	628,395,813	(632,116,314)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	307,072,113	(714,617,749)	746,545,868
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>107,590,852</b>	<b>(86,221,936)</b>	<b>114,429,554</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	367,852,665	454,074,601	339,645,047
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี</b>	<b>475,443,517</b>	<b>367,852,665</b>	<b>454,074,601</b>

#### 14. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### 14.1 ฐานะทางการเงิน

###### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 14,040.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 931.44 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 7.11 จากปีก่อน โดยหลักมาจากเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 13,484.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 819.71 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 6.47 จากปีก่อน ซึ่งมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2567 จำนวน 1,085.92 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีขาดทุนจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี จำนวน 266.21 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	13,484.13	12,664.42	819.71	6.47
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	475.45	367.85	107.60	29.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	30.42	28.00	2.42	8.64
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22.32	22.12	0.20	0.90
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	24.86	23.76	1.10	4.63
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	1.46	0.56	0.90	160.71
สินทรัพย์อื่น	2.12	2.61	(0.49)	(18.77)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>14,040.76</b>	<b>13,109.32</b>	<b>931.44</b>	<b>7.11</b>

###### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,172.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 498.01 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 10.75 จากปีก่อน โดยหลักมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิจำนวน 419.78 ล้านบาทมาจากการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น 60.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 473.89 ส่วนใหญ่มาจากการนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 52.29 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้น 40.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 122.05 โดยหลักมาจากการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 5

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	74.03	33.34	40.69	122.05
รายได้ค้างรับและค่าบริการรับล่วงหน้า	18.20	14.94	3.26	21.82
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	253.00	238.83	14.17	5.93
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	4,753.99	4,334.21	419.78	9.69
หนี้สินอื่น	73.63	12.83	60.80	473.89
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>5,172.85</b>	<b>4,634.15</b>	<b>538.70</b>	<b>11.62</b>

### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 14,040.76 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 5,172.85 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 8,867.91 ล้านบาท (ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 8,468.83 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 399.08 ล้านบาท) เพิ่มขึ้น 392.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.63 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.3753 บาท ลดลง 0.5495 บาท หรือ ร้อยละ 6.16

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	8,468.83	7,790.28	678.55	8.71
กำไรสะสม	399.08	684.89	(285.81)	(41.73)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,867.91</b>	<b>8,475.17</b>	<b>392.74</b>	<b>4.63</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.3753	8.9248	(0.5495)	(6.16)
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด				
ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	1,058,806,116	949,616,116	109,190,000	11.50

## 14.2 ผลการดำเนินงาน

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 913.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.74 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าและบริการ 43.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.16 ซึ่งมาจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ที่สูงขึ้นและจากการรับรู้รายได้ จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านมา

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้จากการลงทุน	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	876.77	833.75	43.02	5.16
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5.92	5.91	0.01	0.17
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	27.72	30.12	(2.40)	(7.97)
รายได้ดอกเบี้ย	2.89	2.15	0.74	34.42
<b>รวมรายได้</b>	<b>913.30</b>	<b>871.93</b>	<b>41.37</b>	<b>4.74</b>

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 330.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.38 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น 8.92 ล้านบาทหรือร้อยละ 4.91 จากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นในช่วงปลายปี 2566 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 5.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.74 จากการปรับขึ้นอัตราค่าบริการตามสัญญาจากอัตราร้อยละ 1.75 เป็น ร้อยละ 5 ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งที่ 3 ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2566 ที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายอื่น

เพิ่มขึ้น 5.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.87 มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่าย	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	20.74	20.69	0.05	0.24
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	20.62	20.69	(0.07)	(0.34)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.53	2.54	(0.01)	(0.39)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	51.84	45.98	5.86	12.74
ค่าใช้จ่ายอื่น	44.46	39.39	5.07	12.87
ต้นทุนทางการเงิน	190.46	181.54	8.92	4.91
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>330.65</b>	<b>310.83</b>	<b>19.82</b>	<b>6.38</b>

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนรวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 582.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.84 จากปีก่อน ภายหลังจากรวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 266.21 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี 2567 จำนวน 316.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 89.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.10

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
รายได้	913.30	871.93	41.37	4.74
ค่าใช้จ่าย	330.65	310.83	19.82	6.38
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>582.65</b>	<b>561.10</b>	<b>21.55</b>	<b>3.84</b>
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(266.21)	(154.88)	(111.33)	11.33
<b>รวมรายการขาดทุนกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(266.21)</b>	<b>(154.88)</b>	<b>(111.33)</b>	<b>71.88</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>316.44</b>	<b>406.22</b>	<b>(89.78)</b>	<b>(22.10)</b>

### 14.3 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ทั้งนี้ จากสถานการณ์ภาพรวมของเศรษฐกิจโลกยังคงเผชิญกับความท้าทายในหลากหลายมิติ รวมถึงอัตราเงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยของไทย ซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการในบางอุตสาหกรรม อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีโครงสร้างและลักษณะทางธุรกิจที่สามารถช่วยบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะก่อให้เกิดจากภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจ อันได้แก่

- กองทรัสต์มีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจและกลุ่มอุตสาหกรรม อาทิ อุตสาหกรรมยานยนต์ ในสัดส่วนร้อยละ 33.5 อุตสาหกรรมอุปโภคบริโภคในสัดส่วนร้อยละ 29.5 อุตสาหกรรม โลจิสติกส์ ในสัดส่วนร้อยละ 13.7 อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ในสัดส่วนร้อยละ 10.9 และอุตสาหกรรมบรรจุภัณฑ์ ในสัดส่วนร้อยละ 3.8 เป็นต้น จึงส่งผลให้ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงในกลุ่มธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งเป็นสำคัญ
- กองทรัสต์มีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายสัญชาติ อาทิ จีน ในสัดส่วนร้อยละ 40.5 ยุโรป ในสัดส่วนร้อยละ 20.5 ญี่ปุ่น ในสัดส่วนร้อยละ 10.6 ออสเตรเลีย ในสัดส่วนร้อยละ 11.3 สหรัฐอเมริกา ในสัดส่วนร้อยละ 7.6 เป็นต้น จึงส่งผลให้ไม่มีการกระจุกตัวด้านสัญชาติของผู้เช่า สัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง

จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น จึงส่งผลให้กองทรัสต์ ณ ปัจจุบัน ไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากสถานการณ์ดังกล่าว ทั้งนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะเฝ้าสังเกตสถานการณ์ปัจจุบันอย่างใกล้ชิด โดยทางนักลงทุนสามารถพิจารณาผลประกอบการของกองทรัสต์ได้จากงบการเงินประจำงวด นอกจากนี้ ในปี 2567 ทางกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ห้า ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีสัญญาเช่ากับผู้เช่าในระยะยาวและอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง จึงคาดว่าจะก่อให้เกิดความมั่นคงต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องในอนาคต

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

21 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับฉ. อินคัสเตเรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ  
การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับฉ. อินคัสเตเรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท ฉบับฉ. อินคัสเตเรียล  
อินคัสเตเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567  
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพตลอดจน  
เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ  
ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรหม ภัทรวีกรม) (นายเกริ อิชยพฤษณ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900  
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7"-8" SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM