

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานสอบบัญชีของผู้สอบบัญชี

ปี 2568

ผู้สอบบัญชี : นายพงศ์พันธ์ ดำรงพันธุ์อุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8882 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอ
บีเอเอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่าการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแส
เงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุน
รวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
โครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ปี 2567

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอ
บีเอเอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่าการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแส
เงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุน
รวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
โครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ปี 2566

ผู้สอบบัญชี : นางสาววรรณวิมล ปรีชาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9548 บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอ
บีเอเอส จำกัด

ความเห็นของผู้สอบบัญชี : เห็นว่าการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ฉบับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช)
(กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวัน
เดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคม
บริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด
หลักทรัพย์

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

รายการที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายการที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1) งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และ 2566

(หน่วย : บาท)

	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	13,209,942,910	13,484,133,440	12,664,422,129
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	603,209,043	475,443,517	367,852,665
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	30,371,277	30,419,809	28,003,424
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	26,177,456	22,323,070	22,119,887
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	26,160,889	24,860,696	23,755,099
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	756,982	1,456,614	564,508
สินทรัพย์อื่น	2,351,189	2,123,430	2,605,746
รวมสินทรัพย์	13,898,969,746	14,040,760,576	13,109,323,458
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	43,905,621	74,031,191	33,340,489
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	11,031,314	18,201,203	14,943,726
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	266,136,878	252,996,277	238,825,634
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	4,764,016,095	4,753,994,117	4,334,212,822
หนี้สินอื่น	14,822,692	73,631,585	12,830,179
รวมหนี้สิน	5,099,912,600	5,172,854,373	4,634,152,850
สินทรัพย์สุทธิ	8,799,057,146	8,867,906,203	8,475,170,608
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	8,468,825,977	8,486,825,977	7,790,286,994
กำไรสะสม	330,231,169	399,080,226	684,883,614
สินทรัพย์สุทธิ	8,799,057,146	8,867,906,203	8,475,170,608
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.3103	8.3753	8.9248
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	1,058,806,116	1,058,806,116	949,616,116

2) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และ 2566

(หน่วย : บาท)

	2568	2567	2566
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	989,557,856	876,771,313	833,747,289
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5,969,217	5,923,731	5,917,357
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	18,619,674	27,721,094	30,117,235
รายได้ดอกเบี้ย	2,551,993	2,892,175	2,148,964
รวมรายได้	1,016,698,740	913,308,313	871,930,845
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	22,168,292	20,735,298	20,695,254
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	20,595,397	20,621,674	20,695,254
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,757,435	2,526,053	2,538,141
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	55,019,200	51,840,336	45,979,045
ค่าใช้จ่ายอื่น	50,044,086	44,464,515	39,387,398
ต้นทุนทางการเงิน	178,274,906	190,465,392	181,539,846
รวมค่าใช้จ่าย	328,859,316	330,653,268	310,834,938
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	687,839,424	582,655,045	561,095,907
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(274,190,530)	(266,211,892)	(154,878,861)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(274,190,530)	(266,211,892)	(154,878,861)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	413,648,894	316,443,153	406,217,046

3) งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และ 2566

(หน่วย : บาท)

	2568	2567	2566
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	687,839,424	582,655,045	561,095,907
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(274,190,530)	(266,211,892)	(154,878,861)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	413,648,894	316,443,153	406,217,046
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	678,538,983	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(482,497,951)	(602,246,541)	(505,670,581)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(68,849,057)	392,735,595	(99,453,535)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	8,867,906,203	8,475,170,608	8,574,624,143
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี	8,799,057,146	8,867,906,203	8,475,170,608

4) งบกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 และ 2566

(หน่วย : บาท)

	2568	2567	2566
การเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงาน	413,648,894	316,443,153	406,217,046
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	780,564,376	(199,481,261)	628,395,813
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(652,798,850)	307,072,113	(714,617,749)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	127,765,526	107,590,852	(86,221,936)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	475,443,517	367,852,665	454,074,601
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	603,209,043	475,443,517	367,852,665

14. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

14.1 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 13,898.97 ล้านบาท ลดลง 141.79 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.01 จากปีก่อน โดยหลักมาจากเงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 13,209.94 ล้านบาท ลดลง 274.19 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.03 จากปีก่อน ซึ่งมาจากการขาดทุนจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี จำนวน 274.19 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น จำนวน 127.76 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	13,209.94	13,484.13	(274.19)	(2.03)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	603.21	475.45	127.76	26.87
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	30.37	30.42	(0.05)	(0.16)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	26.18	22.32	3.86	17.29
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	26.16	24.86	1.30	5.23
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	0.76	1.46	(0.70)	(47.95)
สินทรัพย์อื่น	2.35	2.12	0.23	10.85
รวมสินทรัพย์	13,898.97	14,040.76	(141.79)	(1.01)

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,099.91 ล้านบาท ลดลง 72.94 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.41 จากปีก่อน โดยหลักมาจากหนี้สินอื่นลดลง 58.81 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 79.87 ส่วนใหญ่มาจากการนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 52.29 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่ลดลง 30.13 ล้านบาท หรือร้อยละ 40.70 โดยหลักมาจากการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ครั้งที่ 5

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	43.90	74.03	(30.13)	(40.70)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	11.03	18.20	(7.17)	(39.40)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	266.14	253.00	13.14	5.19
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	4,764.02	4,753.99	10.03	0.21
หนี้สินอื่น	14.82	73.63	(58.81)	(79.87)
รวมหนี้สิน	5,099.91	5,172.85	(72.94)	(1.41)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 13,898.97 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 5,099.91 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 8,799.06 ล้านบาท (ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 8,468.83 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 330.23 ล้านบาท) ลดลง 68.85 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.78 จากปีก่อน โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.3103 บาท ลดลง 0.0650 บาท หรือ ร้อยละ 0.78

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	8,468.83	8,468.83	-	-
กำไรสะสม	330.23	399.08	(68.85)	(17.25)
สินทรัพย์สุทธิ	8,799.06	8,867.91	(68.85)	(0.78)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.3103	8.3753	(0.0650)	(0.78)
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	1,058,806,116	1,058,806,116	-	-

14.2 ผลการดำเนินงาน

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 1,016.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 103.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.32 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าและบริการ 112.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.86 ซึ่งมาจากอัตราการใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ที่สูงขึ้นและจากการรับรู้รายได้ จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามรายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่าลดลง 9.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.83 เนื่องจากอาคารที่เคยได้รับการชดเชยรายได้ค่าเช่ามีผู้เช่า ทำให้ยอดรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น

(หน่วย : ล้านบาท)

รายได้จากการลงทุน	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	989.56	876.77	112.79	12.86
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5.97	5.92	0.05	0.84
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	18.62	27.72	(9.10)	(32.83)
รายได้ดอกเบี้ย	2.55	2.89	(0.34)	(11.76)
รวมรายได้	1,016.70	913.30	103.40	11.32

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 328.86 ล้านบาท ลดลง 1.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.54 จากปีก่อน โดยหลักมาจากการลงทุนทางการเงิน ลดลง 12.19 ล้านบาทหรือร้อยละ 6.40 จากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลงในระหว่างปี 2568 ค่าใช้จ่ายอื่นเพิ่มขึ้น 5.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.55 มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 3.18 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.13

(หน่วย : ล้านบาท)

ค่าใช้จ่าย	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	22.17	20.74	1.43	6.89
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	20.60	20.62	(0.02)	(0.10)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.76	2.53	0.23	9.09
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	55.02	51.84	3.18	6.13
ค่าใช้จ่ายอื่น	50.04	44.46	5.58	12.55
ต้นทุนทางการเงิน	178.27	190.46	(12.19)	(6.40)
รวมค่าใช้จ่าย	328.86	330.65	(1.79)	(0.54)

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนรวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 687.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 105.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.05 จากปีก่อน ภายหลังจากรวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 274.19 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี 2568 จำนวน 413.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 97.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.72

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31 ธ.ค. 2568	31 ธ.ค. 2567	เปลี่ยนแปลง	
			(จำนวน)	(ร้อยละ)
รายได้	1,016.70	913.30	103.40	11.32
ค่าใช้จ่าย	328.86	330.65	(1.79)	(0.54)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	687.84	582.65	105.19	18.05
รายการขาดทุนสุทธิจากการ				
เปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(274.19)	(266.21)	(7.98)	11.33
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(274.19)	(266.21)	(7.98)	3.00
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	413.65	316.44	97.21	30.72

14.3 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

จากสถานการณ์ภาพรวมของเศรษฐกิจโลกยังคงเผชิญกับความท้าทายในหลากหลายมิติ ความผันผวนของห่วงโซ่อุปทาน มาตรการภาษีระหว่างประเทศ และปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ที่ยืดเยื้อ ซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการในบางอุตสาหกรรม

อย่างไรก็ตามในสภาวะเศรษฐกิจและอุปสงค์ภายในประเทศไทยเริ่มมีสัญญาณบวก จากการที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายเริ่มเข้าสู่จุดสมดุลและอัตราเงินเฟ้อที่ชะลอตัวลง สอดคล้องกับภาพรวมเศรษฐกิจโลกที่คาดการณ์แนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจในระยะต่อไปและแรงกดดันเงินเฟ้อของประเทศส่วนใหญ่ที่ยังคงทรงตัวในระดับใกล้เคียงกับกรอบเป้าหมายนโยบายการเงิน ส่งผลให้ธนาคารกลางสำคัญยังคงผ่อนคลายนโยบายการเงินอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการเริ่มคงที่ ทั้งนี้กองทรัสต์มีโครงสร้างและลักษณะทางธุรกิจที่สามารถช่วยบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะก่อให้เกิดจากภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจ อันได้แก่

- กองทรัสต์มีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจและกลุ่มอุตสาหกรรม อาทิ อุตสาหกรรมยานยนต์ ในสัดส่วนร้อยละ 32.2 อุตสาหกรรมอุปโภคบริโภคในสัดส่วนร้อยละ 23.3 อุตสาหกรรมโลจิสติกส์ในสัดส่วนร้อยละ 13.7 อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ในสัดส่วนร้อยละ 13.2 และอุตสาหกรรมบรรจุภัณฑ์ ในสัดส่วนร้อยละ 5.0 เป็นต้น จึงส่งผลให้ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงในกลุ่มธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งเป็นสำคัญ
- กองทรัสต์มีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายสัญชาติ อาทิ จีน ในสัดส่วนร้อยละ 34.7 ยุโรปในสัดส่วนร้อยละ 23.5 ญี่ปุ่น ในสัดส่วนร้อยละ 9.5 สหรัฐอเมริกา ในสัดส่วนร้อยละ 8.3 และ ออสเตรเลีย ในสัดส่วนร้อยละ 4.6 เป็นต้น จึงช่วยลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการค้าหรือเศรษฐกิจ และยังได้รับผลประโยชน์จากการปรับเปลี่ยนทิศทางการส่งออกของบริษัทข้ามชาติมายังประเทศไทย และแสดงให้เห็นว่าไม่มีการกระจุกตัวด้านสัญชาติของผู้เช่าสัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง

อีกทั้ง จากการที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน ปี 2567 ที่ผ่านมา ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูงและมีสัญญาเช่ากับผู้เช่าในระยะยาว กองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกระแสเงินสดและสร้างรายได้ที่มั่นคงอย่างต่อเนื่อง

ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากสถานการณ์ข้างต้น เนื่องจากโครงสร้างรายได้ที่กระจายตัวทั้งในแง่กลุ่มอุตสาหกรรมและสัญชาติของผู้เช่า นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เล็งเห็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากวัฏจักรขาขึ้นของสินค้ากลุ่มอิเล็กทรอนิกส์และอุตสาหกรรมไฮเทค (AI) ซึ่งสอดคล้องกับโครงสร้างผู้เช่าของกองทรัสต์ที่มีสัดส่วนในกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้จากสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่เกิดขึ้นในช่วงต้นเดือนมีนาคม ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงเฝ้าระวังและประเมินผลกระทบของสงครามที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะในมิติของต้นทุนพลังงานและห่วงโซ่อุปทาน ควบคู่ไปกับการให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่นักลงทุน โดยทางนักลงทุนสามารถพิจารณาผลประกอบการของกองทรัสต์ได้จากงบการเงินประจำงวด

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

5 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับฉ.อินคัสเตเรียล

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวิกรม) (นายเกร์ อิชัยพฤษณ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์พาร์ค พลัส เอเอที 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0 2949 1600 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co., Ltd. (Head Office)
7/- 8 SCB Park Plaza I Fls. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM