

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ด้วยกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีหน้าที่นำส่งงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งมีหน้าที่จัดส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในวันเดียวกับวันที่กองทรัสต์ได้ยื่นงบการเงินดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2567	นางสาวศรัญญา ผลัดศรี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6768 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2566	นางสาวศรัญญา ผลัดศรี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6768 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2565	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

งบดุล	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	238,667,380	199,782,972	172,119,459
ผ่านกำไรหรือขาดทุน			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	13,186,400,000	10,569,500,000	10,590,567,088
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	598,637,009	271,096,518	375,655,867
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	870,835	546,151	345,149
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	25,833,668	18,729,424	13,041,225
สินทรัพย์อื่น	8,069,708	8,317,287	2,450,286
รวมสินทรัพย์	14,058,478,600	11,067,972,352	11,154,179,074
หนี้สิน			
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ยค้างจ่าย	25,654,823	25,075,694	15,804,108
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	41,593,912	39,279,512	66,242,586
สำรองหนี้สิน	27,164,673	17,928,794	19,353,025
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	236,878,588	178,414,990	199,872,258
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3,960,008,613	3,464,659,720	3,481,028,296
รวมหนี้สิน	4,291,300,609	3,725,358,710	3,782,300,273
สินทรัพย์สุทธิ	9,767,177,991	7,342,613,642	7,371,878,801
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	8,701,097,194	6,642,894,176	6,642,894,176
กำไรสะสม	1,066,080,797	699,719,466	728,984,625
สินทรัพย์สุทธิ	9,767,177,991	7,342,613,642	7,371,878,801
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.3400	12.3305	12.3797
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วัน	791,500,104	595,480,769	595,480,769
สิ้นปี (หน่วย)			

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	983,769,605	902,855,354	865,273,535
รายได้ดอกเบี้ย	7,786,094	5,156,121	2,034,177
รายได้อื่น	50,127,210	3,866,749	10
รวมรายได้	1,041,682,909	911,878,224	867,307,722
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	55,654,262	49,077,176	45,862,306
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	19,896,218	18,007,296	17,054,046
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,193,544	1,782,337	1,444,622
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของ กองทรัสต์	75,210,559	65,887,414	54,024,991
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	102,672,673	79,413,080	64,373,150
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	42,431,206	2,835,545	3,594,159
ค่าใช้จ่ายอื่น	7,880,589	8,706,480	3,667,723
ต้นทุนทางการเงิน	173,809,788	160,248,541	110,912,733
รวมค่าใช้จ่าย	479,748,839	385,957,869	300,933,730
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	561,934,070	525,920,355	566,373,992
รายการกำไร(ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	4,402	(4,402)	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์	155,618,739	(24,013,803)	122,057,783
รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจาก กองทุนรวมที่เกิดจากการแปลงสภาพ	231,139,862	-	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงิน ลงทุน	386,763,003	(24,018,205)	122,057,783
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	948,697,073	501,902,150	688,431,775

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	948,697,073	501,902,150	688,431,775
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์ สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มา จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	(2,228,594,968)	-	(892,337,088)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(430,456,380)	(669,156,975)	(172,119,459)
ขายและรับชำระเงินสดคืนทุนจากเงินลงทุนใน หลักทรัพย์	391,698,262	642,457,655	109,551,476
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(121,887)	(968,596)	
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น	(7,104,244)	(5,688,199)	(2,775,038)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(1,298,854)	(8,813,716)	(4,939,723)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,314,400	(26,963,074)	28,817,653
สำรองหนี้สินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	9,235,879	(1,424,231)	6,094,769
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า เพิ่มขึ้น (ลดลง)	58,463,598	(21,457,268)	28,693,913
ต้นทุนทางการเงิน	173,809,788	160,248,541	110,912,733
รายได้ดอกเบี้ย	(7,786,094)	(5,156,121)	(2,034,177)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(4,402)	4,402	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	(155,618,739)	24,013,803	(122,057,783)
รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจาก กองทุนรวม	(231,139,862)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	7,461,410	4,955,119	1,887,364
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,470,445,020)	593,953,490	(221,873,585)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับสุทธิจากการขายหน่วยทรัสต์	2,058,203,018	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	521,363,859	-	894,990,217
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(25,702,220)	(17,285,254)	(6,390,000)
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์	(582,335,742)	(531,167,309)	(528,784,971)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบัน การเงิน	(1,303,409)	-	(854,314)
ดอกเบี้ยจ่าย	(172,239,995)	(150,060,276)	(101,454,637)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,797,985,511	(698,512,839)	257,506,295
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	327,540,491	(104,559,349)	35,632,710
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	271,096,518	375,655,867	340,023,157
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	598,637,009	271,096,518	375,655,867

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2567

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม คือ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำหรับโครงการพีพีเอฟ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 มีพื้นที่อาคารโรงงานคลังสินค้าให้เช่ารวม 134,338.00 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลัง ห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 469,583.15 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บ สารเคมีเหลวให้เช่ารวม 85,580.00 กิโลลิตร

รายได้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 1,041.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 129.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.23 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2567 ประกอบด้วยรายได้ จากการให้เช่าและบริการจำนวน 983.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.44 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 7.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.75 ของรายได้รวม และรายได้อื่นจำนวน 50.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.81 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2567 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมโครงการพีพีเอฟ ตั้งแต่วันที่ 6 มิถุนายน 2567 และสามารถสร้าง รายได้ในปี 2567 ให้แก่กองทรัสต์ จำนวน 132.27 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.70 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 479.75 ล้านบาท¹ เพิ่มขึ้น 93.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.30 จาก ปีก่อนหน้า ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 102.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.26 ล้านบาทจากปีก่อน หน้า และค่าใช้จ่ายกองทรัสต์จำนวน 203.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.97 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเป็น ผลจากการที่กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มโครงการพีพีเอฟ ตั้งแต่วันที่ 6 มิถุนายน 2567 รวม มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพหน่วยลงทุน (One – time expenses) เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าตรวจสอบบัญชี เป็นต้น ในส่วนของต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 173.81 ล้าน บาท เพิ่มขึ้น 13.56 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมที่สูงขึ้นเพื่อสนับสนุนการเข้าลงทุนเพิ่มใน โครงการพีพีเอฟ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 561.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.94 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 36.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.85 จากปีก่อนหน้า โดยกำไรที่เพิ่มขึ้นหลัก ๆ เกิดจากการรับรู้ผลประโยชน์ประกอบการ ในโครงการพีพีเอฟ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 เช่นกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า

¹ ด้วยปัจจุบันกองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนที่สนใจในกองทรัสต์เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความ เข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2568 เป็นจำนวนไม่เกิน 5.38 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์) ซึ่งจะถูกจัดรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 155.62 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ประจำปี และมีรายการกำไรจากการรับแปลงสภาพหน่วยลงทุนโครงการพีทีเอฟ 231.14 ล้านบาท จากการที่ มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิกองทุนรวม PPF สูงกว่ามูลค่าสิ่งตอบแทนตามราคาตลาด ณ วันที่แปลงสภาพ ส่งผลให้ ในปี 2567 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 948.70 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีก่อนหน้าเป็น จำนวน 446.79 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.02 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และรายการกำไรจากการรับแปลงสภาพหน่วยลงทุนดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงิน บัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 14,058.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,990.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.02 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 13,186.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.80 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรายการดังกล่าวปรับเพิ่มขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวน 2,616.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 24.76 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าลงทุนเพิ่มในโครงการพีทีเอฟ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 จำนวน 2,459.73 ล้านบาท และจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2567 จำนวน 157.17 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 4,291.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 565.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.19 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 3,960.01 ล้าน บาท คิดเป็นร้อยละ 92.28 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 495.35 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืม จากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากเงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนการเข้าลงทุนเพิ่มในโครงการพีทีเอฟ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับร้อยละ 28.17 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคง เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่ เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 9,767.18 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์จำนวน 8,701.10 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 1,066.08 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 12.3400 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.3305 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลจากรายการกำไร จากการรับแปลงสภาพหน่วยลงทุนโครงการพีทีเอฟ จากการที่มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิกองทุนรวม PPF สูงกว่า มูลค่าสิ่งตอบแทนตามราคาตลาด ณ วันที่แปลงสภาพ และรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ทั้งนี้ รายการกำไรจากการรับแปลงสภาพหน่วย

ลงทุน และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางบัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2567 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,470.45 ล้านบาท โดยหลักเกิดจาก กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการพีทีเอฟสุทธิ จำนวน 2,230.14 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาใน กิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,797.98 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย การเพิ่มขึ้นของมูลค่าหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพ จำนวน 2,058.20 ล้านบาท เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 582.34 ล้านบาท เงินสดรับจากสถาบัน การเงินจำนวน 521.36 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 25.70 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่าย 172.24 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 327.54 ล้านบาท

การวิเคราะห์เปรียบเทียบประมาณการงบการเงินและผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง

รายการ	Pro forma 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	1,144	1,042	(8.91)
รวมค่าใช้จ่าย	453	480	5.96
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	691	562	(18.6)

กองทรัสต์ได้จัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสถานการณ์สมมุติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลา ประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 หลังจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และ ได้แสดงในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค โดยหากเปรียบเทียบผลการดำเนินการจริงกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการ ลงทุนสุทธิตามสมมุติฐานสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 (Pro forma) ที่ได้เปิดเผย ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค นั้น ผลการดำเนินงานจริงมีรายได้รวมน้อยกว่าที่ประมาณการ 102 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.91 เนื่องจากกองทรัสต์เริ่ม รับรู้ผลประกอบการจากทรัพย์สินใหม่ที่เข้าลงทุนเพิ่มในวันที่ 6 มิถุนายน 2567 ซึ่งยังไม่ครบรอบ 1 ปี ตามช่วงเวลา ประมาณการ โดยค่าใช้จ่ายรวมมากกว่าที่ประมาณการ 27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.96 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินโครงการและต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นจริงสูงกว่าประมาณการ ส่งผลให้รายได้จากการลงทุนสุทธิน้อยกว่าที่ ประมาณการ 129 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.6

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ในปี 2568 เศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกอาจเผชิญกับความผันผวนจากการเปลี่ยนทางการเมืองสหรัฐฯ นำมาซึ่ง นโยบายสงครามการค้าที่มีผลต่อหลายประเทศทั่วโลก เช่น การขึ้นภาษีนำเข้า ฯลฯ อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางความผันผวน ของเศรษฐกิจโลก การเฝ้าติดตามสถานการณ์ที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการอย่างใกล้ชิดและพยายาม

บริหารจัดการโครงการอย่างเต็มที่ รวมถึงนโยบายการเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่มีพื้นฐานที่ดีของกองทรัสต์ที่ได้ปฏิบัติตาม โดยตลอด ทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงหรือไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจให้เช่าอาคารห้องเย็น อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และถึงเก็บสารเคมีเหลว และภาพรวมการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยปัจจุบันกองทรัสต์มีโครงสร้างการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่สามารถช่วยบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะก่อให้เกิดจากภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจ อันได้แก่ การกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจและกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งส่งผลให้ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงในกลุ่มธุรกิจหรืออุตสาหกรรมใดเป็นสำคัญ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีสัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ร้อยละ 68.04 และสิทธิการเช่าร้อยละ 31.96 และมีสัดส่วนของสัญญาเช่าระยะยาวมากกว่า 5 ปี รวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 29.17 ของรายได้รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อันเป็นการช่วยสร้างเสถียรภาพในช่วงภาวะตลาดที่อาจมีความผันผวนได้ อย่างไรก็ดี ในปี 2568 กองทรัสต์ยังคงมีแนวทางในการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม โดยมุ่งเน้นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีความหลากหลายและการกระจายตัวของกลุ่มผู้เช่า ประเภทธุรกิจและอุตสาหกรรม จึงคาดว่า การลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะก่อให้เกิดความมั่นคงต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องในอนาคต

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์

28 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤกษ์)

ทรัสต์