

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2568	นางสาวศรัญญา ผลัดศรี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6768 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2567	นางสาวศรัญญา ผลัดศรี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6768 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2566	นางสาวศรัญญา ผลัดศรี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6768 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2568	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตารางสรุปงบการเงิน

งบฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	46,715,772	238,667,380	199,782,972
ผ่านกำไรหรือขาดทุน			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	14,662,886,538	13,186,400,000	10,569,500,000
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	665,963,218	598,637,009	271,096,518
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	258,660	870,835	546,151
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	19,997,980	25,833,668	18,729,424
ลูกหนี้จากกรมสรรพากร	8,788,325	-	-
สินทรัพย์อื่น	15,746,220	8,069,708	8,317,287
รวมสินทรัพย์	15,420,356,713	14,058,478,600	11,067,972,352
หนี้สิน			
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ยค้างจ่าย	22,979,266	25,654,823	25,075,694
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	88,045,903	41,593,912	39,279,512
สำรองหนี้สิน	17,778,565	27,164,673	17,928,794
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	262,872,206	236,878,588	178,414,990
หนี้สินตามสัญญาเช่า	56,718,917	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	5,185,506,134	3,960,008,613	3,464,659,720
รวมหนี้สิน	5,633,900,991	4,291,300,609	3,725,358,710
สินทรัพย์สุทธิ	9,786,455,722	9,767,177,991	7,342,613,642
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	8,701,097,194	8,701,097,194	6,642,894,176
กำไรสะสม	1,085,358,528	1,066,080,797	699,719,466
สินทรัพย์สุทธิ	9,786,455,722	9,767,177,991	7,342,613,642
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.3644	12.3400	12.3305
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	791,500,104	791,500,104	595,480,769

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,075,521,061	983,769,605	902,855,354
รายได้ดอกเบี้ย	9,918,574	7,786,094	5,156,121
รายได้อื่น	11,849,296	50,127,210	3,866,749
รวมรายได้	1,097,288,931	1,041,682,909	911,878,224
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	62,275,005	55,654,262	49,077,176
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21,770,396	19,896,218	18,007,296
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,404,590	2,193,544	1,782,337
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของ กองทรัสต์	80,116,991	75,210,559	65,887,414
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	94,891,860	102,672,673	79,413,080
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6,081,510	42,431,206	2,835,545
ค่าใช้จ่ายอื่น	13,944,198	7,880,589	8,706,480
ต้นทุนทางการเงิน	181,908,865	173,809,788	160,248,541
รวมค่าใช้จ่าย	463,393,415	479,748,839	385,957,869
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	633,895,516	561,934,070	525,920,355
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน หลักทรัพย์	-	4,402	(4,402)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์	50,234,600	155,618,739	(24,013,803)
รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจาก กองทุนรวมที่เกิดจากการแปลงสภาพ	-	231,139,862	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงิน ลงทุน	50,234,600	386,763,003	(24,018,205)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงานในระหว่างปี	684,130,116	948,697,073	501,902,150

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	684,130,116	948,697,073	501,902,150
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์ สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	(1,373,500,974)	(2,228,594,968)	-
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(354,186,902)	(430,456,380)	(669,156,975)
ขายและรับชำระหนี้เงินคืนทุนจากเงินลงทุนใน หลักทรัพย์	546,138,510	391,698,262	642,457,655
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(121,887)	(968,596)
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับลดลง (เพิ่มขึ้น)	5,835,688	(7,104,244)	(5,688,199)
ลูกหนี้กรมสรรพากรเพิ่มขึ้น	(8,788,325)	-	-
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(3,711,715)	(1,298,854)	(8,813,716)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	46,451,991	2,314,400	(26,963,074)
สำรองหนี้สินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(9,386,108)	9,235,879	(1,424,231)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า เพิ่มขึ้น (ลดลง)	25,993,618	58,463,598	(21,457,268)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(42,582)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	181,908,865	173,809,788	160,248,541
รายได้ดอกเบี้ย	(9,918,574)	(7,786,094)	(5,156,121)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน หลักทรัพย์	-	(4,402)	4,402
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	(50,234,600)	(155,618,739)	24,013,803
รายการกำไรสุทธิจากการรับโอนสินทรัพย์สุทธิจาก กองทุนรวม	-	(231,139,862)	-
ดอกเบี้ยรับ	10,530,749	7,461,410	4,955,119
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(308,780,243)	(1,470,445,020)	593,953,490

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับสุทธิจากการเพิ่มทุน	-	2,058,203,018	-
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์	(664,852,385)	(582,335,742)	(531,167,309)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,147,884,970	521,363,859	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(918,100,706)	(25,702,220)	(17,285,254)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบัน การเงิน	(5,369,712)	(1,303,409)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(183,455,715)	(172,239,995)	(150,060,276)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	376,106,452	1,797,985,511	(698,512,839)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	67,326,209	327,540,491	(104,559,349)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	598,637,009	271,096,518	375,655,867
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	665,963,218	598,637,009	271,096,518

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2568

ในรอบปี 2568 กองทรัสต์ได้รับรู้รายได้โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 ที่ได้เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 เต็มปี และมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม คือ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน โครงการพีริซัน วาล์ว ในวันที่ 26 สิงหาคม 2568 มีพื้นที่อาคารโรงงานให้เช่ารวม 11,407.00 ตารางเมตร โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 ในวันที่ 19 ธันวาคม 2568 มีพื้นที่อาคารโรงงานให้เช่ารวม 16,336.00 ตารางเมตร และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 ในวันที่ 26 ธันวาคม 2568 มีพื้นที่อาคารคลังห้องเย็นให้เช่ารวม 21,660.00 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 519,358.15 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ารวม 85,580.00 กิโลลิตร

รายได้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 1,097.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.34 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2568 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 1,075.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.02 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 9.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.90 ของรายได้รวม และรายได้อื่นจำนวน 11.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.08 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2568 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 ได้เข้าลงทุนในวันที่ 6 มิถุนายน 2567 เต็มปี โดยสามารถสร้างรายได้ในปี 2568 ให้แก่กองทรัสต์ จำนวน 237.91 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.68 ของรายได้รวม และโครงการที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในปี 2568 ได้แก่ โครงการพีริซัน วาล์ว ในวันที่ 26 สิงหาคม 2568 โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 ในวันที่ 19 ธันวาคม 2568 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 ในวันที่ 26 ธันวาคม 2568 โดยสามารถสร้างรายได้ในปี 2568 ให้แก่กองทรัสต์รวม จำนวน 11.79 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.07 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 463.39 ล้านบาท¹ ลดลง 16.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.41 จากปีก่อนหน้า ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 94.89 ล้านบาท ลดลง 7.78 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายกองทรัสต์จำนวน 186.59 ล้านบาท ลดลง 16.67 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงเป็นผลจากการที่ในปี 2567 กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพหน่วยลงทุน (One – time expenses) โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าตรวจสอบบัญชี เป็นต้น ในส่วนของต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 181.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.10 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมที่

¹ ด้วยปัจจุบันกองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนที่สนใจในกองทรัสต์เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2569 เป็นจำนวนไม่เกิน 6.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์) ซึ่งจะถูกจัดรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

สูงขึ้นเพื่อสนับสนุนการเข้าลงทุนเพิ่มในโครงการพรีซีซั่น วาล์ว เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2568 โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2568 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2568

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 633.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.77 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 71.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.81 จากปีก่อนหน้า โดยกำไรที่เพิ่มขึ้นหลัก ๆ เกิดจากการรับรู้ผลประกอบการในโครงการปิ่นทองครั้งที่ 2 ที่เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567 เต็มปี รวมถึงเริ่มรับรู้ผลประกอบการในโครงการที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในปี 2568 อีกทั้ง กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่ลดลงจากการไม่มีรายการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพหน่วยลงทุน (One – time expenses) โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 ในส่วนของรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้จำนวน 50.23 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 684.13 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าปีก่อนหน้าจำนวน 264.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.89 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2567 กองทรัสต์มีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 115.62 ล้านบาท และมีรายการกำไรจากการแปลงสภาพหน่วยลงทุนโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 จำนวน 231.14 ล้านบาท ทั้งนี้ รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และรายการกำไรจากการแปลงสภาพหน่วยลงทุนดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 15,420.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,361.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.69 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 14,662.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.09 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรายการดังกล่าวปรับเพิ่มขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวน 1,476.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.20 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าลงทุนเพิ่มในโครงการพรีซีซั่น วาล์ว โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 จำนวนรวม 1,430.22 ล้านบาท และจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2568 จำนวน 46.27 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 5,633.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,342.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.29 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 5,185.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.04 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1,225.50 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากเงินกู้ยืมเพื่อสนับสนุนการเข้าลงทุนเพิ่มในโครงการพรีซีซั่น วาล์ว โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับร้อยละ 33.63 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่

เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 9,786.46 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 8,701.10 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 1,085.36 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 12.3644 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.3400 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2568 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 308.78 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการฟรีซีซั่น วาล์ว โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 จำนวนรวม 1,373.50 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 376.11 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 664.85 ล้านบาท เงินสดรับจากสถาบันการเงินจำนวน 2,147.88 ล้านบาท แบ่งเป็น สำหรับลงทุนโครงการใหม่จำนวน 1,255.73 ล้านบาท และสำหรับการจ่ายชำระคืนเงินกู้เดิมที่ครบกำหนดตามสัญญาจำนวน 892.15 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 918.10 ล้านบาท เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน 5.37 และดอกเบี้ยจ่าย 183.46 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 665.96 ล้านบาท

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ในปี 2569 เศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกอาจยังคงเผชิญกับความผันผวนจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองสหรัฐฯ ทั้งในเรื่องนโยบายการขึ้นภาษีนำเข้า ปัญหาความขัดแย้งทางด้านภูมิรัฐศาสตร์กับประเทศอื่น ๆ ซึ่งอาจนำไปสู่ภาวะสงครามได้ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจ ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการลดดอกเบี้ยนโยบาย เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางความผันผวนของเศรษฐกิจโลก การเฝ้าติดตามสถานการณ์ที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการอย่างใกล้ชิดและพยายามบริหารจัดการโครงการอย่างเต็มที่ รวมถึงนโยบายการเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่มีพื้นฐานที่ดีของกองทรัสต์ที่ได้ปฏิบัติตามโดยตลอด ทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงหรือไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจให้เช่าอาคารห้องเย็น อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และถึงเก็บสารเคมีเหลว และภาพรวมการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยปัจจุบันกองทรัสต์มีโครงสร้างการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่สามารถช่วยบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะก่อให้เกิดจากภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจ อันได้แก่ การกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจและ กลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งส่งผลให้ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงในกลุ่มธุรกิจหรืออุตสาหกรรมใดเป็นพิเศษ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีสัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ร้อยละ 66.93 และสิทธิการเช่าร้อยละ 33.07 และมีสัดส่วนของสัญญาเช่าระยะยาวมากกว่า 5 ปี รวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 34.82 ของรายได้รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อันเป็นการช่วยสร้างเสถียรภาพในช่วงภาวะตลาดที่อาจมีความผันผวนได้ อย่างไรก็ตาม ในปี 2569 กองทรัสต์ยังคงมีแนวทางในการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม โดยมุ่งเน้นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีความหลากหลายและการกระจายตัวของกลุ่มผู้เช่า ประเภทธุรกิจและอุตสาหกรรม จึงคาดว่า การลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะก่อให้เกิดความมั่นคงต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องในอนาคต

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์

16 มีนาคม 2569

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 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

 

(นางทิพาพรรณ ภัทรวirkม) (นายเกริ อิชยพฤกษ์)

ทรัสต์