

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขดังนี้

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2565 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2565 ซึ่งตรวจสอบโดย นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของ กองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคม บริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2566 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2566 ซึ่งตรวจสอบโดย นางสาวอมรรัตน์ เจือทองบริสุทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 10998 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคม บริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2567 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2567 ซึ่งตรวจสอบโดย นางสาวอมรรัตน์ เจือทองบริสุทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 10998 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคม บริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 2566 และ 2565

	(หน่วย : บาท)		
	2567	2566	2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,593,252,946.28	1,614,961,680.30	1,611,606,619.45
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	3,243,538.85	3,176,894.96	22,947,500.31
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6,001,936.20	2,475,879.91	16,868,011.66
ลูกหนี้จากการให้เช่า	79,940,441.44	80,417,292.95	70,175,082.41
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	272,644.18	158,972.52	33,487.25
เงินฝากธนาคารที่คิดการผูกพัน	43,401,659.71	43,389,238.17	33,522,124.08
สินทรัพย์อื่น	853,955.05	793,235.88	1,583,165.85
รวมสินทรัพย์	1,726,967,121.71	1,745,373,194.69	1,756,735,991.01
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,001,053.12	7,646,105.95	19,729,688.56
เงินมัดจำค่าเช่า	43,250,000.00	43,250,000.00	33,500,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	129,691,316.72	166,682,362.96	215,183,631.00
หนี้สินอื่น	423,909.24	298,007.19	54,051.88
รวมหนี้สิน	182,366,279.08	217,876,476.10	268,467,371.44
สินทรัพย์สุทธิ	1,544,600,842.63	1,527,496,718.59	1,488,268,619.57
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน	1,420,148,925.00	1,420,148,925.00	1,420,148,925.00
ส่วนเกินทุน	59,959,625.00	59,959,625.00	59,959,625.00
ส่วนต่ำกว่าทุน	(64,578,978.00)	(64,578,978.00)	(64,578,978.00)
กำไรสะสม	129,071,270.63	111,967,146.59	72,739,047.57
สินทรัพย์สุทธิ	1,544,600,842.63	1,527,496,718.59	1,488,268,619.57
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.0805	7.9910	7.7858
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	191,150,000.00	191,150,000.00	191,150,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 2566 และ 2565

	(หน่วย : บาท)		
	2567	2566	2565
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	136,432,787.90	136,060,020.70	118,123,528.86
รายได้ดอกเบี้ย	242,033.73	81,727.41	16,373.04
รายได้อื่น	-	-	200.01
รวมรายได้	136,674,821.63	136,141,748.11	118,140,101.91
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,889,296.88	6,978,771.97	6,175,497.31
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,166,972.65	5,234,078.97	5,002,220.66
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	476,044.68	477,124.47	352,901.25
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	365,000.00	366,550.00	370,500.00
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	-	7,353,516.36
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	848,750.25	952,326.64	1,655,230.24
ต้นทุนทางการเงิน	7,742,743.00	10,068,452.54	8,400,939.66
รวมค่าใช้จ่าย	21,488,807.46	24,077,304.59	29,310,805.48
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	115,186,014.17	112,064,443.52	88,829,296.43
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	260,454.00	22,467.63
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	(21,642,090.13)	3,324,001.50	(5,277,026.20)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(21,642,090.13)	3,584,455.50	(5,254,558.57)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	93,543,924.04	115,648,899.02	83,574,737.86

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 2566 และ 2565

	(หน่วย : บาท)		
	2567	2566	2565
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	115,186,014.17	112,064,443.52	88,829,296.43
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(21,642,090.13)	3,584,455.50	(5,254,558.57)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	93,543,924.04	115,648,899.02	83,574,737.86
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกระหว่างปี	-	-	194,710,572.00
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(76,439,800.00)	(76,420,800.00)	(62,462,600.00)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	17,104,124.04	39,228,099.02	215,822,709.86
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	1,527,496,718.59	1,488,268,619.57	1,272,445,909.71
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	1,544,600,842.63	1,527,496,718.59	1,488,268,619.57
			(หน่วย : บาท)
<u>การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์</u>			
(มูลค่าหน่วยละ 7.4295 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นปี	191,150,000.00	191,150,000.00	156,250,000.00
การเพิ่มขึ้นของหน่วยทรัสต์ระหว่างปี	-	-	34,900,000.00
หน่วยทรัสต์ ณ ปลายปี	191,150,000.00	191,150,000.00	191,150,000.00

perth *guthan*

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 2566 และ 2565

(หน่วย : บาท)

	2567	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	93,543,924.04	115,648,899.02	83,574,737.86
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	(193,347,028.00)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(2,000,000.00)	(42,000,000.00)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	22,000,000.00	37,000,000.00
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจัดจำหน่าย	-	-	7,353,516.36
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่า	476,851.51	(10,242,210.54)	(1,623,527.66)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(113,671.66)	(125,485.27)	179,207.18
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่คิดการผูกพัน	(12,421.54)	(9,867,114.09)	(1,077.90)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(60,719.17)	789,929.97	(618,992.82)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(124,802.07)	(10,923,741.00)	11,473,687.58
การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าเช่า	-	9,750,000.00	-
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	125,902.05	243,955.31	(179,668.01)
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	(260,454.00)	(22,467.63)
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	21,642,090.13	(3,324,001.50)	5,277,026.20
ต้นทุนทางการเงิน	7,742,743.00	10,068,452.54	8,400,939.66
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	123,219,896.29	121,758,230.44	(84,533,647.18)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(37,200,000.00)	(48,800,000.00)	(24,000,000.00)
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	-	194,710,572.00
จ่ายดอกเบี้ย	(6,054,040.00)	(10,929,562.19)	(9,367,553.44)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(76,439,800.00)	(76,420,800.00)	(62,462,600.00)
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(119,693,840.00)	(136,150,362.19)	98,880,418.56
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	3,526,056.29	(14,392,131.75)	14,346,771.38
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,475,879.91	16,868,011.66	2,521,240.28
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	6,001,936.20	2,475,879.91	16,868,011.66

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุน จำนวนเงิน 136.67 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 136.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.82 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยจำนวนเงิน 0.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.18 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม เป็นจำนวนเงิน 21.49 ล้านบาท ทั้งนี้ รายจ่ายประกอบด้วย ต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 7.74 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 36.03 ของค่าใช้จ่ายรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จำนวนเงินรวม 13.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.97 ของค่าใช้จ่ายรวม แยกเป็นค่าใช้จ่ายได้ตามตารางข้างล่างดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,889,296.88
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,166,972.65
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	476,044.68
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	365,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	848,750.25
รวม	13,746,064.46

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวนเงิน 115.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.28 ของรายได้รวมจากการลงทุน

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 21.64 ล้านบาท อันเนื่องมาจากผลการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระ ดังนั้น ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานมีจำนวน 93.54 ล้านบาท

14.1.2. งบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) ของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวนเงิน 1,726.97 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- (1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,593.25 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 92.26 ของสินทรัพย์รวม
- (2) ลูกหนี้จากการให้เช่า จำนวนเงิน 79.94 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 4.63 ของสินทรัพย์รวม
- (3) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รวมเป็นจำนวนเงิน 9.25 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.54 ของสินทรัพย์รวม
- (4) เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน จำนวนเงิน 43.40 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 2.51 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำจำนวนเงิน 43.25 ล้านบาท จากการเช่าทรัพย์สินที่ได้รับจาก SST

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม จำนวนเงิน 182.37 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวนเงิน 9 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 4.94 ของหนี้สินรวม
- (2) เงินมัดจำค่าเช่าของผู้เช่า จำนวนเงิน 43.25 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 23.72 ของหนี้สินรวม
- (3) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 129.69 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 71.12 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคงเหลือ จำนวนเงิน 130 ล้านบาท หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอดัดจ่าย จำนวนเงิน 0.31 ล้านบาท โดยค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะทยอยตัดจ่ายตามระยะเวลาของสัญญาเงิน 10 ปี

สรุป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม จำนวนเงิน 1,726.97 ล้านบาท หรือ ลดลงเป็นจำนวนเงิน 18.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.05 เมื่อเทียบกับปี 2566 สาเหตุมาจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระลดลง และ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น

ในส่วนหนี้สินรวมมีทั้งสิ้น จำนวนเงิน 182.37 ล้านบาท หรือ ลดลง จำนวนเงิน 35.51 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 16.30 เมื่อเทียบกับปี 2566 สาเหตุหลักมาจาก เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง จากการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมตามสัญญาเงิน

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวนเงิน 1,544.60 ล้านบาท ประกอบด้วย ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ 1,420.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.94 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งเป็นมูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งหมดตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน (7.4295 บาทต่อหน่วย) ซึ่งไม่ใช่ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จริง) ส่วนต่ำกว่าทุนสุทธิ จำนวนเงิน 4.62 ล้านบาท (คำอธิบายตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 10) คิดเป็นร้อยละ 0.30 และ กำไรสะสม จำนวนเงิน 129.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.36 ของสินทรัพย์สุทธิ และ สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 8.0805 บาท

14.1.3. การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคาร) คงเหลือ 6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน 123.22 ล้านบาท จากรายได้ค่าเช่า
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวนเงิน 119.69 ล้านบาท จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	123,219,896.29
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(119,693,840.00)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	3,526,056.29
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,475,879.91
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	6,001,936.20

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น จำนวนเงิน 136.67 ล้านบาท เป็นรายได้ค่าเช่าเป็นหลัก จำนวนเงิน 136.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.82 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 21.49 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายหลัก ได้แก่ ต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 7.74 ล้านบาท และ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสต์ รวมเป็นจำนวนเงิน 12.06 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 36.03 ของค่าใช้จ่ายรวม และ คิดเป็นร้อยละ 56.10 ของค่าใช้จ่ายรวม ตามลำดับ ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 115.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.28 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ลดลง เท่ากับ 93.54 ล้านบาท สาเหตุมาจากขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวนเงิน 21.64 ล้านบาท

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี 2567 มีแนวโน้มเติบโตใกล้เคียงกับปีก่อนที่ 3.1% ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 10 ปีในช่วงก่อนโควิด-19 ที่เฉลี่ยราว 3.7% เนื่องจากผลเชิงบวกจากการเปิดประเทศและมาตรการกระตุ้นช่วงโควิด-19 จะทยอยหมดลง ขณะที่ผลเชิงลบจากหลายปัจจัยอาจบั่นทอนการเติบโต ทั้งการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ความเสี่ยงต่อภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจในยุโรป ภาวะภัยแล้งจากปรากฏการณ์เอลนีโญ (El Niño) สงครามรัสเซีย-ยูเครนและความตึงเครียดในตะวันออกกลาง การแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจซึ่งนำโดยสหรัฐฯ และจีน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานโลก และอาจทำให้กระแสโลกาภิวัตน์ที่แตกเป็นเสี่ยงเสี่ยง (Fragmented Globalization) สร้างแรงกระตุ้นต่อการค้าและการลงทุนทั่วโลก นอกจากนี้ การใช้นโยบายอัตราดอกเบี้ยสูงในหลายประเทศในช่วงปี 2566-2567 จะกระทบต้นทุนและภาระหนี้ของภาครัฐและเอกชน ดังนั้น โดยภาพรวมแล้วเศรษฐกิจโลกยังมีความเสี่ยงที่จะชะงักงัน อย่างไรก็ตามแรงกดดันเงินเฟ้อที่มีแนวโน้มบรรเทาลงในปี 2567 จะช่วยเปิดทางให้ประเทศแกนหลักสามารถปรับลดดอกเบี้ยเพื่อประคองมิให้เศรษฐกิจอ่อนแอยาวนาน

เศรษฐกิจโลกในปี 2568 มีแนวโน้มเติบโตใกล้เคียงกับปีก่อนที่ 3.3% แต่เป็นอัตราที่ต่ำเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยในอดีต ปัจจัยหนุนจากการผ่อนคลายลงของเงินเฟ้อซึ่งจะช่วยเพิ่มกำลังซื้อของประชาชน ขณะเดียวกันยังเปิดทางให้ประเทศแกนหลักทยอยปรับลดอัตราดอกเบี้ยเพื่อหนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจและ ลดความเสี่ยงต่อภาวะถดถอย อย่างไรก็ตาม การเติบโตทางเศรษฐกิจจะถูกกดดันจากหลายปัจจัย อาทิ ผลพวงจากอัตราดอกเบี้ยของประเทศต่างๆ ที่อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยในอดีต ท่ามกลางภาระหนี้จำนวนมากของภาครัฐและภาคเอกชน ความไม่แน่นอนของนโยบายเศรษฐกิจสหรัฐฯ หลังจากทีนาอีโดโนลด์ ทรัมป์ ได้รับเลือกเป็นประธานาธิบดีอีกครั้ง แนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน รวมทั้งความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ นอกจากนี้ การแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจซึ่งนำโดยสหรัฐฯ และจีน ผ่านการกีดกันทางการค้าด้านภาษีและมีใช้ภาษีศุลกากรที่

รุนแรงขึ้น อาจจุดชนวนสงครามการค้ารอบใหม่และตอกย้ำกระแสโลกาภิวัตน์ย้อนกลับ (Deglobalization) ซึ่งจะสร้างแรงกระเพื่อมต่อการค้าการลงทุนและเศรษฐกิจทั่วโลก

การบริหารนโยบายเศรษฐกิจในปี 2568 ควรให้ความสำคัญ ดังนี้

- (1) การติดตาม ตรวจสอบ และเฝ้าระวังการท่วมตลาด รวมทั้งการใช้มาตรการและวิธีการทางการค้าที่ไม่เป็นธรรมจากประเทศผู้ส่งออกสำคัญ
- (2) การยกระดับศักยภาพการผลิตและเพิ่มขีดความสามารถให้แก่ผู้ประกอบการภายในประเทศ โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs)
- (3) การขับเคลื่อนการส่งออกสินค้าที่มีศักยภาพและเป็นที่ต้องการของตลาดโลกเพิ่มขึ้น
- (4) การเร่งรัดให้ผู้ประกอบการที่ได้รับอนุมัติและออกบัตรส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2564 - 2567
- (5) การจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศ
- (6) การดำเนินมาตรการเสริมสร้างภูมิคุ้มกันแก่เกษตรกรผ่านการส่งเสริมรูปแบบและพัฒนาระบบประกันภัยพืชผล
- (7) การรักษาแรงขับเคลื่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจจากการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ
- (8) การติดตามและเฝ้าระวัง ความผันผวนของภาคเศรษฐกิจต่างประเทศที่มีแนวโน้มจะส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ
- (9) การขับเคลื่อนการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจ

ตามที่กล่าวข้างต้นแล้วแต่เป็นปัจจัยที่จะส่งผลให้เศรษฐกิจของไทยขยายตัวเพิ่มขึ้นหรือเป็นไปตามที่คาดไว้

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
989 อาคารสยามพิวรรตน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330
โทร 0-2659-8888 โทรสาร 0-2659-8860-1

One Asset Management Limited
9th, 24th Floor, Siam Piwat Tower,
989 Rama 1 Road, Pathumwan,
Bangkok 10330
Tel 0-2659-8888 Fax 0-2659-8860-1

ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมายกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ขอแสดงความนับถือ

(นายพจน์ หนึ่งสินสุด) (นายรองกรณ์ ประธานราชกิจ)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

๑๗