

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์มีรายละเอียดดังนี้

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียน	รายละเอียดผู้สอบบัญชี
2568	นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ	4521	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2567	นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ	4521	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2566	นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ	8050	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2568	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรทรัพย์

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2568	2567	2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,981,365,690	9,051,002,351	9,103,412,764
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	555,814,610	564,185,470	520,059,731
สินทรัพย์อื่น	114,401,435	104,973,460	106,861,812
รวมสินทรัพย์	9,651,581,735	9,720,161,281	9,730,334,307
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,200,545,494	2,214,754,529	2,218,042,988

เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	239,800,314	226,650,568	234,671,448
หนี้สินอื่น	99,237,616	85,400,028	94,640,080
รวมหนี้สิน	2,539,583,424	2,526,805,125	2,547,354,516
สินทรัพย์สุทธิ	7,111,998,311	7,193,356,156	7,182,979,791
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,426,349,254	6,426,349,254	6,473,794,428
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	574,180,632
กำไรสะสม	111,468,425	192,826,270	135,004,731
สินทรัพย์สุทธิ	7,111,998,311	7,193,356,156	7,182,979,791
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6385	9.7487	9.7347
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	737,872,074

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรโชคฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2568	2567	2566
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	876,887,247	894,881,561	900,593,078
รายได้ดอกเบี้ย	820,046	997,188	824,507
รายได้อื่น	20,433,812	-	-
รายได้รวม	898,141,105	895,878,749	901,417,585
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและค่าบริการ	178,063,384	178,689,061	178,495,270
ค่าธรรมเนียม	103,297,093	104,626,180	105,649,683
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	124,423,630	99,260,796	106,861,526
รวมค่าใช้จ่าย	405,784,107	382,576,037	391,006,479
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	492,356,998	513,302,712	510,411,106
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	9,042,427	11,773,657	8,963,457
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(118,266,799)	(60,761,104)	(158,282,330)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	383,132,626	464,315,265	361,092,233

งบกระแสเงินสด ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีซีออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2568	2567	2566
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	545,083,452	577,184,234	785,482,687
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(560,953,505)	(575,468,543)	(802,773,194)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(15,870,053)	1,715,691	(17,290,507)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	64,750,793	63,035,102	80,325,609
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	48,880,740	64,750,793	63,035,102

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

13.3. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีซีออฟฟิศ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รีซีออฟฟิศ มีดังต่อไปนี้

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		การ เปลี่ยนแปลง
		2568	2567	
อัตราการใช้พื้นที่อาคารพาณิชย์แอท เอ็มควอเทียร์	ร้อยละ	85.76	90.94	(5.18)
อัตราการใช้พื้นที่อาคารพาณิชย์แอท ไบเทค	ร้อยละ	82.21	77.21	5.00
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	ตร.ม.	81,195	81,182	13
รายได้ค่าเช่าและบริการ	บาท	876,887,247	894,881,561	(17,994,314)
รายได้รวม	บาท	898,141,105	895,878,749	2,262,356
ค่าใช้จ่ายรวม	บาท	405,784,107	382,576,037	23,208,070
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	บาท	383,132,626	464,315,265	(81,182,639)
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	79.69	80.03	(0.34)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	42.66	51.83	(9.17)
อัตราส่วนสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน	เท่า	6.75	7.84	(1.08)

โดยภาพรวมอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2568 สำหรับอาคารพาณิชย์แอท เอ็มควอเทียร์ ปรับลดลงจากสิ้นปีที่ผ่านมาเนื่องจากมีผู้เช่าบางรายไม่ต่อสัญญาหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดเนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศส่งผลต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทในหลายภาคส่วน อย่างไรก็ตามอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2568 ของอาคารพาณิชย์แอท ไบเทค ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปีที่แล้วเนื่องจากทางกองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาภายในอาคารได้อย่างต่อเนื่อง

รายได้จากการลงทุน

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 2.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.25 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2567 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากรายได้อื่นจากการประมาณการค่าสินไหมทดแทนบางส่วนของงานซ่อมแซมอาคารที่ได้รับจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 จากบริษัทประกันภัยจำนวน 20.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.28

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	876,887,247	894,881,561	(2.01)
รายได้ดอกเบี้ย	820,046	997,188	(17.76)
รายได้อื่น	20,433,812	-	20.43
รายได้รวม	898,141,105	895,878,749	0.25
กำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	9,042,427	11,773,657	(23.20)
รวมรายได้หลังกำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	907,183,532	907,652,406	(0.05)

1) ค่าใช้จ่าย

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 23.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.07 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2567 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้นจำนวน 27.31 คิดเป็นร้อยละ 350.43 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของการซ่อมแซมอาคารที่ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว โดยงานซ่อมแซมส่วนใหญ่ได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว รองลงมาเป็นค่าเพิ่มขึ้นจากค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากการเติมเต็มพื้นที่ว่างของทั้ง 2 อาคาร อย่างไรก็ตามกองทรัสต์สามารถลดต้นทุนทางการเงินได้จำนวน 2.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.35 จากการทยอยชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดประจำทุกไตรมาสในปี 2568

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	178,063,384	178,689,061	(0.35)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,087,178	27,066,101	0.08
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	10,959,318	10,999,016	(0.36)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	4,129,348	4,079,019	1.23
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	61,121,249	62,482,044	(2.18)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	35,105,671	7,793,745	350.43
ต้นทุนทางการเงิน	89,317,959	91,467,051	(2.35)
รวมค่าใช้จ่าย	405,784,107	382,576,037	6.07

2) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2568 กองทรัสต์มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 57.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.64 เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งผลขาดทุนดังกล่าวเกิดจากผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และการบันทึกการค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX) ให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติทางบัญชีในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่มาจากเงินลงทุนของโครงการปรับปรุงคุณภาพอาคารภัทรช่อฟิศแอท เอ็มควอเทียร์ ซึ่งโครงการดังกล่าวได้เปิดให้ผู้เช่าอาคารเข้าใช้บริการอย่างเป็นทางการตั้งแต่ช่วงปลายปี 2568 เป็นต้นมา

จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงจำนวน 81.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.48 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อน

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
รายได้จากการลงทุน	898,141,105	895,878,749	0.25
ค่าใช้จ่าย	(405,784,107)	(382,576,037)	6.07
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	492,356,998	513,302,712	(4.08)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	9,042,427	11,773,657	(23.20)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(118,266,799)	(60,761,104)	94.64
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	383,132,626	464,315,265	(17.48)

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 68.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.71 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 1.1) เงินสดและรายการเทียบเท่าลดลงจำนวน 15.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.51 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการบันทึกการค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX) จากเงินลงทุนของโครงการปรับปรุงคุณภาพอาคารภัทรช่อฟิศแอท เอ็มควอเทียร์ ให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติทางบัญชีในปัจจุบัน
- 1.2) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น เพิ่มขึ้นจำนวน 22.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 139.68 ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้ค้างรับจากค่าสินไหมทดแทนกรณีจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ของอาคารภัทรช่อฟิศแอท เอ็มควอเทียร์

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	8,981,365,690	9,051,002,351	(0.77)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	555,814,610	564,185,470	(1.48)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	48,880,740	64,750,793	(24.51)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	37,938,471	15,829,103	139.68
สินทรัพย์อื่น	27,582,224	24,393,564	13.07
รวมสินทรัพย์	9,651,581,735	9,720,161,281	(0.71)

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 12.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.51 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- 2.1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 18.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.73 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายสำหรับการซ่อมแซมอาคารที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568
- 2.2) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าลดลงจำนวน 4.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.01 เนื่องจากผู้เช่าชำระตามรอบการชำระค่าเช่าและค่าบริการตรงตามรอบจึงทำให้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าลดลง
- 2.3) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 14.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.64 เนื่องจากการทยอยชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดประจำทุกไตรมาสในปี 2568 โดยในปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการชำระเงินกู้ยืมคืนบางส่วน เป็นจำนวน 16.00 ล้านบาท

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	81,677,507	63,447,393	28.73
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	17,560,109	21,952,635	(20.01)
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	239,800,314	226,650,568	5.80
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,200,545,494	2,214,754,529	(0.64)
รวมหนี้สิน	2,539,583,424	2,526,805,125	0.51

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิลดลงจำนวน 81.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.13 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นผลสืบเนื่องมาจากในระหว่างปี 2568 กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคา

อิสระ และกองทรัสต์ได้มีการบันทึกรายการที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX) ให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติทางบัญชีในปัจจุบัน

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,426,349,254	6,426,349,254	-
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	-
กำไรสะสม	111,468,425	192,826,270	(42.19)
สินทรัพย์สุทธิ	7,111,998,311	7,193,356,156	(1.13)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6385	9.7487	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	

4) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 15.87 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสดมีดังนี้

4.1) ปี 2568 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 545.08 ล้านบาท ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR) ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน

ปี 2567 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 577.18 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 464.32 ล้านบาท

4.2) ปี 2568 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 560.95 ล้านบาท ซึ่งใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 464.49 ล้านบาท

ปี 2567 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 575.47 ล้านบาท ซึ่งใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 406.49 ล้านบาท และ 47.45 ล้านบาทตามลำดับ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	545,083,452	577,184,234	(5.56)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(560,953,505)	(575,468,543)	(2.52)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(15,870,053)	1,715,691	(1,024.99)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	64,750,793	63,035,102	2.72
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	48,880,740	64,750,793	(24.51)

13.4. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) เศรษฐกิจไทยในปี 2569 ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) ประเมินการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของไทย (Gross Domestic Product : GDP) จะเติบโตแค่อ้อยละ 1.5 ชะลอลงจากปี 2568 ที่คาดเติบโตร้อยละ 2 โดยมีแรงกดดันสำคัญมาจากทั้งปัจจัยภายนอก เช่น เศรษฐกิจโลกชะลอตัว สงครามการค้า และการแข่งขันจากต่างประเทศที่ทวีความรุนแรง รวมถึงข้อจำกัดเชิงโครงสร้างของเศรษฐกิจไทยที่ชัดเจนขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเปราะบางของครัวเรือนและภาคธุรกิจที่กระทบกำลังซื้อและการลงทุน ตลอดจนข้อจำกัดด้านการคลังภายใต้ความไม่แน่นอนทางการเมือง
- 2) คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ประเมินว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยในปี 2569 จะอยู่ในระดับต่ำ และมีแนวโน้มทยอยกลับเข้าสู่เป้าหมายระยะปานกลางในปี 2570 อย่างไรก็ดี อัตราเงินเฟ้อในระยะข้างหน้ามีความไม่แน่นอนสูง จากแนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจโลก ยังคงต้องติดตามความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกและราคาล้างงานโลก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยเชิงโครงสร้างที่ยังมีความไม่แน่นอน โดยเฉพาะการแข่งขันทางการค้าที่รุนแรงขึ้น รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มชะลอตัวลง ปัจจัยเหล่านี้ล้วนเป็นความเสี่ยงต่อแนวโน้มเงินเฟ้อไทยในระยะข้างหน้า
- 3) การแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีแนวโน้มเผชิญแรงกดดันจากอุปทานส่วนเกินท่ามกลางเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ข้อมูลจากบริษัท คอลลิเออร์ส (ประเทศไทย) จำกัด ระบุว่า ณ ไตรมาส 4 ปี 2568 ปริมาณอุปทานสะสมของพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นเป็น 10.48 ล้านตารางเมตร หรือขยายตัวร้อยละ 1.79 สวนทางกับอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ที่ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 86 เป็นการสะท้อนว่า อาคารสำนักงานใหม่ที่เข้ามาในตลาด ไม่สามารถเต็มเต็มผู้เช่าได้ตามเป้าหมาย เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจไทยมีทิศทางที่ถดถอยทั้งภาคการค้าและการลงทุน รวมทั้งการทำงานยุคใหม่ที่เน้นรูปแบบการทำงานแบบไฮบริด ทำให้บริษัทหลายแห่งควบคุมต้นทุนโดยการลดขนาดพื้นที่เช่า จากปัจจัยข้างต้นนี้ ส่งผลทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานชะลอตัวลง
- 4) อาคารสำนักงานที่มีอายุมากกว่า 15 ปี เผชิญกับแรงกดดันที่เพิ่มขึ้น จากการที่ผู้เช่าย้ายไปยังโครงการที่มีคุณภาพสูงและมีความทันสมัยด้านเทคโนโลยีที่สูงกว่า ส่งผลให้อาคารสำนักงานเก่าต้องเร่งปรับปรุงและยกระดับอาคารให้ตอบโจทย์กับผู้ใช้อาคาร รวมถึงการยกระดับคุณภาพสินทรัพย์ให้สอดคล้องกับมาตรฐานอาคารเขียว (Green Building) ซึ่งอาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานสีเขียว (Green Certificate) นั้นได้กลายเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเลือกเช่าพื้นที่ขององค์กรธุรกิจชั้นนำที่ให้ความสำคัญกับความยั่งยืน สุขภาพของพนักงาน และการสร้างสภาพแวดล้อมที่เป็นมิตรต่อชุมชน

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยที่ระบุไว้ในรายละเอียดข้างต้น จึงได้มีการจัดเตรียมแผนกลยุทธ์และนโยบายในการดำเนินงานเพื่อรองรับปัจจัยต่างๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงาน มุ่งมั่นพัฒนาและยกระดับทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากลในด้านต่างๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงความต้องการของผู้เช่าและผู้ในพื้นที่อาคารที่เปลี่ยนไปในปัจจุบัน และเพื่อให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถแข่งขันในสภาวะที่ตลาดอาคารสำนักงานมีแนวโน้มการแข่งขันที่สูงขึ้นได้

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ดังนั้นในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบรายงานฉบับนี้

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT

ที่ จท.อ.030/2569

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 5 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ ("กองทรัสต์")

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท กสิกร ทรัสต์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท กสิกร ทรัสต์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวศศนันท์ สิริวิชัย)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์