

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์มีรายละเอียดดังนี้

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียน	รายละเอียดผู้สอบบัญชี
2567	นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ	4521	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2566	นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ	8050	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2565	นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ	8050	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้าง พื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้าง พื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้าง พื้นฐาน

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรโชคฟิต

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	9,051,002,351	9,103,412,764	9,261,167,001
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	564,185,470	520,059,731	695,196,275
สินทรัพย์อื่น	104,973,460	106,861,812	125,111,949
รวมสินทรัพย์	9,720,161,281	9,730,334,307	10,081,475,225
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,214,754,529	2,218,042,988	2,416,782,964
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	226,650,568	234,671,448	223,196,634
หนี้สินอื่น	85,400,028	94,640,080	120,585,185
รวมหนี้สิน	2,526,805,125	2,547,354,516	2,760,564,783
สินทรัพย์สุทธิ	7,193,356,156	7,182,979,791	7,320,910,442
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,426,349,254	6,473,794,428	6,610,743,485
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	574,180,632
กำไรสะสม	192,826,270	135,004,731	135,986,325
สินทรัพย์สุทธิ	7,193,356,156	7,182,979,791	7,320,910,442
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7487	9.7347	9.9216
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	737,872,074

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรโชคฟฟิต

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	894,881,561	900,593,078	907,449,793
รายได้อื่น	997,188	824,507	354,627
รวมรายได้	895,878,749	901,417,585	907,804,420
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	178,689,061	178,495,270	161,358,192
ค่าธรรมเนียม	104,626,180	105,649,683	106,504,993
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	99,260,796	106,861,526	96,584,217
รวมค่าใช้จ่าย	382,576,037	391,006,479	364,447,402
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	513,302,712	510,411,106	543,357,018
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	11,773,657	8,963,457	2,954,255
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(60,761,104)	(158,282,330)	(131,494,187)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	464,315,265	361,092,233	414,817,086

งบกระแสเงินสด ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรโชคฟฟิต

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	2565
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	577,184,234	785,482,687	551,459,653
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(575,468,543)	(802,773,194)	(555,484,965)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	1,715,691	(17,290,507)	(4,025,312)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	63,035,102	80,325,609	84,350,921
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	64,750,793	63,035,102	80,325,609

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีทออฟฟิศ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รีทออฟฟิศ มีดังต่อไปนี้

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		การ เปลี่ยนแปลง
		2567	2566	
อัตราการใช้พื้นที่อาคารพาณิชย์แอท เอ็มควอเทียร์	ร้อยละ	90.94	93.40	(2.46)
อัตราการใช้พื้นที่อาคารพาณิชย์แอท ไบเทค	ร้อยละ	77.21	80.64	(3.43)
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	ตร.ม.	81,182	81,182	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	บาท	894,881,561	900,593,078	(5,711,517)
รายได้รวม	บาท	895,878,749	901,417,585	(5,538,836)
ค่าใช้จ่ายรวม	บาท	382,576,037	391,006,479	(8,430,442)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	บาท	464,315,265	361,092,233	103,223,032
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	80.03	80.18	(0.15)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	51.83	40.06	11.77
อัตราส่วนสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน	เท่า	7.84	6.62	1.21

โดยภาพรวมอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2567 ลดลงจากสิ้นปีที่ผ่านมาทั้ง 2 อาคาร ถึงแม้ว่าในระหว่างปี 2566 มีผู้เช่าบางรายไม่ต่อสัญญาหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ ส่งผลต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทในหลายภาคส่วน แต่ทางกองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาภายในอาคาร รวมทั้งผู้เช่าบางรายซึ่งเป็นบริษัทขนาดใหญ่ที่อยู่ภายในอาคารมีการขยายพื้นที่เช่า

1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมลดลงจำนวน 5.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.61 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2566 ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เนื่องจากในระหว่างปี 2567 มีผู้เช่าที่ไม่ต่อสัญญาและยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดบางส่วน

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	894,881,561	900,593,078	(0.63)
รายได้ดอกเบี้ย	997,188	824,507	20.94
รวมรายได้	895,878,749	901,417,585	(0.61)
กำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	11,773,657	8,963,457	31.35
รวมรายได้หลังกำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	907,652,406	910,381,042	(0.30)

2) ค่าใช้จ่าย

ในปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมลดลง 8.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.16 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2566 ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากต้นทุนทางการเงินเนื่องจากในปี 2567 กองทรัสต์ได้ทำการคืนเงินกู้ (Refinance) จึงทำให้ต้นทุนทางการเงินลดลงตามอัตราดอกเบี้ยที่ได้จากวงเงินกู้ใหม่ ในส่วนของค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.65 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2566 นั้น ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการคืนเงินกู้ (Refinance)

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	178,689,061	178,495,270	0.11
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,066,101	27,254,136	(0.69)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	10,999,016	11,195,163	(1.75)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	4,079,019	4,263,910	(4.34)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	62,482,044	62,936,474	(0.72)
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	707,597	(100.00)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	7,793,745	6,354,667	22.65
ต้นทุนทางการเงิน	91,467,051	99,799,262	(8.35)
รวมค่าใช้จ่าย	382,576,037	391,006,479	(2.16)

3) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 2.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.57 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2566 เนื่องจากกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่ลดลงจำนวน 8.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.16 จึงส่งผลทำให้กำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น

ในปี 2567 กองทรัสต์มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 97.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.61 เมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งผลขาดทุน

ดังกล่าวเกิดจากผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 103.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.59 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อน

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
รายได้จากการลงทุน	895,878,749	901,417,585	(0.61)
ค่าใช้จ่าย	(382,576,037)	(391,006,479)	(2.16)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	513,302,712	510,411,106	0.57
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	11,773,657	8,963,457	31.35
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(60,761,104)	(158,282,330)	(61.61)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	464,315,265	361,092,233	28.59

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 10.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.10 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 1.1) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 44.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.48 เนื่องจากในระหว่างปีกองทรัสต์ได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิดเพิ่มเติมเพื่อบริหารสภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์
- 1.2) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น ลดลงจำนวน 4.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.11 ส่วนใหญ่เกิดจากในปี 2567 รายได้ค้างรับจากผู้เช่าลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ	9,051,002,351	9,103,412,764	(0.58)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมฯ	564,185,470	520,059,731	8.48
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	64,750,793	63,035,102	2.72
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	15,829,103	20,065,109	(21.11)
สินทรัพย์อื่น	24,393,564	23,761,601	2.66
รวมสินทรัพย์	9,720,161,281	9,730,334,307	(0.10)

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมลดลงจำนวน 20.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.81 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 2.1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 18.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.27 เนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินค้างจ่ายลดลง จากการรับรู้รายการทางบัญชีด้วยวิธีการคำนวณอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate)

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	63,447,393	81,630,072	(22.27)
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	21,952,635	13,010,008	68.74
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	226,650,568	234,671,448	(3.42)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,214,754,529	2,218,042,988	(0.15)
รวมหนี้สิน	2,526,805,125	2,547,354,516	(0.81)

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 10.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.14 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถึงแม้ว่าในระหว่างปี 2567 กองทรัสต์จะมีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ แต่เนื่องจากกองทรัสต์ได้ทำการคืนเงินกู้ (Refinance) จึงทำให้ต้นทุนทางการเงินลดลงตามอัตราดอกเบี้ยที่ได้จากวงเงินกู้ใหม่

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	6,426,349,254	6,473,794,428	(0.73)
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	-
กำไรสะสม	192,826,270	135,004,731	42.83
สินทรัพย์สุทธิ	7,193,356,156	7,182,979,791	0.14
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7487	9.7347	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	

4) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 1.72 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสดมีดังนี้

4.1) ปี 2567 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 577.18 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 464.32 ล้านบาท จากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 60.76 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 89.20 ล้านบาท

ปี 2567 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 575.47 ล้านบาท ซึ่งใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 406.49 ล้านบาท และ 47.45 ล้านบาทตามลำดับ

4.2) ปี 2566 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 785.48 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 158.28 ล้านบาท

ปี 2566 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 802.77 ล้านบาท ซึ่งใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 362.07 ล้านบาท และ 136.95 ล้านบาทตามลำดับ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	577,184,234	785,482,687	(26.52)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(575,468,543)	(802,773,194)	(28.31)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	1,715,691	(17,290,507)	109.92
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	63,035,102	80,325,609	(21.53)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	64,750,793	63,035,102	2.72

14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ ที่บีบี ประเมินการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 จะอยู่ที่ 2.6% ชะลอลงเล็กน้อยจากปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการบริโภคภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวดีกว่าปีที่ผ่านมา แต่เศรษฐกิจไทยยังคงมีความเสี่ยงจาก การบริโภคภาคเอกชนชะลอตัวลงจากหนี้ครัวเรือนในระดับสูงและความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ประกอบกับผลบวกจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจค่อนข้างจำกัด และการส่งออกสินค้ามีแนวโน้มชะลอตัวลงตามเศรษฐกิจและการค้าโลก

- 2) แนวโน้มเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศมีความไม่แน่นอน จากปัจจัยกดดันทั้งในและต่างประเทศ ทั้งการชะลอตัวของเศรษฐกิจหลักในโลก ไม่ว่าจะเป็นสหรัฐฯ จีน และสหภาพยุโรป, ความขัดแย้งในพื้นที่ต่างๆ ทั้งภูมิภาคตะวันออกกลาง และสงครามรัสเซีย-ยูเครน ที่หากขยายวงกว้าง จะกระทบต่อต้นทุนการขนส่ง ราคาสินทรัพย์ต่างๆ มีแนวโน้มผันผวนมากขึ้น และนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐภายใต้ประธานาธิบดีทรัมป์ ที่อาจทำให้เกิดสงครามการค้ารอบใหม่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกและตลาดการเงิน
- 3) การเปลี่ยนแปลงด้านอุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงาน ตามรายงานภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2567 ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด พบว่าอาคารที่ได้รับการรับรองด้านสิ่งแวดล้อมมีบทบาทสำคัญในความต้องการพื้นที่สำนักงาน เนื่องจากผู้เช่าอาคารให้ความสำคัญกับความยืดหยุ่น เทคโนโลยี การปรับตัว การสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่รองรับรูปแบบการทำงานที่หลากหลาย และเน้นความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน จากแนวโน้มดังกล่าวส่งผลให้ผู้ให้บริการอาคารสำนักงานต้องปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สิน เพื่อให้มีความสามารถในการแข่งขันตลาด รวมทั้งดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ และรักษาผู้เช่ารายเดิมไว้ได้
- 4) การแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้นในอนาคต ข้อมูลจากบริษัท คอลลิเออร์ส (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ว่าในช่วงปี 2568-2570 อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่จะเข้าสู่ตลาดอีกมากกว่า 1.1 ล้านตารางเมตร หากอุปสงค์ความต้องการพื้นที่เช่าไม่สามารถเติบโตได้ทัน อาจทำให้พื้นที่ว่างรอการเช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สร้างแรงกดดันต่อผู้ประกอบการ ทำให้ผู้ประกอบการเร่งปรับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการในรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไป

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยที่ระบุไว้ในรายละเอียดข้างต้น จึงได้มีการจัดเตรียมแผนกลยุทธ์และนโยบายในการดำเนินงานเพื่อรองรับปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และเริ่มดำเนินแผนการปรับปรุงอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อเป็นการยกระดับอาคารให้ได้มาตรฐาน WELL Building Standard รวมถึงพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตและดิจิทัล ตามมาตรฐาน Wired Score และ Smart Score ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ วางแผนจะดำเนินการในปี 2568 เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่เปลี่ยนไป และสามารถแข่งขันกับตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันได้

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ดังนั้นในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบรายงานฉบับนี้

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT

ที่ จน.อ.018/2568

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 5 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรขอพิศ ("กองทรัสต์")

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรขอพิศ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ภัทร ธิธ แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ภัทร ธิธ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวศรณันท์ สิริวิญญู)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์