

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินที่สำคัญ

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2565	นางสาว สุชาดา ตันติโอฬาร	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2566	นางสาว สุชาดา ตันติโอฬาร	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า “งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

54

13.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย: (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,430,765,584	4,432,883,687	4,160,449,008
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	26,406,490	123,540,124	-
เงินฝากธนาคาร	262,456,724	63,283,234	282,230,694
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,571,897	-	351,091
ดอกเบี้ยค้างรับ	357,620	13,424	49,448
ลูกหนี้ทางบัญชี	529,559	678	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร-ภาษีมูลค่าเพิ่ม	91,213	109,631,594	109,654,927
รวมสินทรัพย์	4,726,179,087	4,729,352,741	4,552,735,168
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	9,669,658	4,049,684	7,248,894
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	922,798,736	970,298,729	980,206,875
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	24,598,058	21,723,368	38,017,008
รวมหนี้สิน	957,066,452	996,071,781	1,025,472,777
สินทรัพย์สุทธิ	3,769,112,635	3,733,280,960	3,527,262,391
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์สุทธิ	3,233,620,577	3,233,620,577	3,233,620,577
กำไรสะสม	535,492,058	499,660,383	293,641,814
สินทรัพย์สุทธิ	3,769,112,635	3,733,280,960	3,527,262,391
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.4215	11.3129	10.6886
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	330,000,000	330,000,000	330,000,000

SL

13.2 จบกำไรขาดทุน สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย: (บาท)

รายการ	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้ง กองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2564
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์	398,832,651	397,285,616	163,783,160
รายได้อื่น	1,594,632	279,738	160,829
รวมรายได้	400,427,283	397,565,354	163,943,989
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,791,079	19,120,968	7,755,733
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,114,476	9,114,476	3,895,502
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,545,024	1,500,498	536,132
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,162,656	3,700,202	6,730,810
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,564,265	513,194	476,027
ต้นทุนทางการเงิน	52,235,650	40,549,783	16,438,174
รวมค่าใช้จ่าย	90,413,150	74,499,121	35,832,378
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	310,014,133	323,066,233	128,111,611
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	570,339	10,910	-
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(15,646,799)	179,312,726	207,405,084
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(15,076,460)	179,323,636	207,405,084
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	294,937,673	502,389,869	335,516,695

13.3 จบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย: (บาท)

รายการ	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	294,938,673	502,389,869	335,516,695
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ใน สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสด สุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	-	-	(4,089,456,401)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,945,792)	(133,289,591)	-
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	99,235,383	9,989,090	-
รับเงินมัดจำค่าเช่ารับ	1,892,794	3,711,360	185,568,000
จ่ายคืนเงินมัดจำค่าเช่า	-	(94,639,680)	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายส่วนหน้าลดลง (เพิ่มขึ้น)	(5,571,897)	351,091	(351,091)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	5,023,468	(3,287,172)	7,043,348
ดอกเบี้ยค้างรับลดลง (เพิ่มขึ้น)	(344,196)	36,024	(49,448)
การปรับปรุงเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	(12,702,757)	(18,726,896)	(11,138,515)
ลูกหนี้ทางบัญชีเพิ่มขึ้น	(528,881)	(678)	-
ลูกหนี้กรมสรรพากรลดลง (เพิ่มขึ้น)	109,540,381	23,333	(109,654,927)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	52,235,650	40,549,783	16,438,174
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	15,646,799	(179,312,726)	(207,405,084)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	557,418,625	127,793,807	(3,873,489,249)
กระแสเงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหา เงิน			
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	-	-	3,300,000,000

SL

หน่วย: (บาท)

รายการ	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2564
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขาย หน่วยทรัสต์	-	-	(66,379,423)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(259,105,998)	(296,371,300)	(41,874,881)
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ ค่าธรรมเนียม)	-	-	979,160,000
เบิก (จ่าย) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน (สุทธิค่าธรรมเนียม)	(50,000,000)	(12,500,000)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(49,139,137)	(37,869,967)	(15,185,753)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(358,245,135)	(346,741,267)	4,155,719,943
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	199,173,490	(218,947,460)	282,230,694
เงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	63,283,234	282,230,694	-
เงินฝากธนาคารปลายปี	262,456,724	63,283,234	282,230,694

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยกองทรัสต์มีรายได้รวม จำนวน 400.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 2.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.72 และมีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 90.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 15.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.36 ในส่วนของต้นทุนทางการเงินปี 2566 เป็นจำนวน 52.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.82

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

หน่วย: (บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	YoY%
รายได้จากการให้บริการและการขาย	398,832,651	397,285,616	163,783,160	0.39%
รายได้อื่น	1,594,632	279,738	160,829	470.04%
รายได้รวม	400,427,283	397,565,354	163,943,989	0.72%
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	33,613,235	33,436,144	18,918,177	0.53%
ต้นทุนทางการเงิน	52,235,650	40,549,783	16,438,174	28.82%
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,564,265	513,194	476,027	789.38%
ค่าใช้จ่ายรวม	90,413,150	74,499,121	35,832,378	21.36%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	310,014,133	323,066,233	128,111,611	(4.04%)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	570,339	10,910	-	5127.67%
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	(15,646,799)	179,312,726	207,405,084	(108.73%)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	294,937,673	502,389,869	335,516,695	(41.29%)

ในปี 2566 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 310.01 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 13.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.04 และมีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (15.65) ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 194.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 108.73 การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 294.94 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 207,452,196 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.29 จากปีก่อน

2) ค่าใช้จ่าย

หน่วย: (บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	YoY%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนทางการเงิน	52,235,650	40,549,783	16,438,174	28.82%
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทรัสต์	19,791,079	19,120,968	7,755,733	3.50%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,114,476	9,114,476	3,895,502	0.00%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,545,024	1,500,498	536,132	2.97%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,162,656	2,832,137	6,730,810	(14.53%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,564,265	1,381,259	476,027	789.38%
รวมค่าใช้จ่าย	90,413,150	74,499,121	35,832,378	21.36%

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 90.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 15.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.36 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นการจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 19.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.50 ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 9.11 ล้านบาท เท่ากับปีก่อน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 1.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.97 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 3.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.67 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 4.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 203.44

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

หน่วย: (บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	YoY%
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,430,765,584	4,432,883,687	4,160,449,008	(0.05%)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	26,406,490	123,540,124	-	(78.63%)
เงินฝากธนาคาร	262,456,724	63,283,234	282,230,694	314.73%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,571,897	-	351,091	100.00%
ดอกเบี้ยค้างรับ	357,620	13,424	49,448	2564.03%
ลูกหนี้ทางบัญชี	529,559	678	-	78,006.05%
ลูกหนี้กรมสรรพากร-ภาษีมูลค่าเพิ่ม	91,213	109,631,594	109,654,927	(99.92%)
รวมสินทรัพย์	4,726,179,087	4,729,352,741	4,552,735,168	(0.07%)

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 4,726.18 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 3.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.07 ซึ่งสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ประกอบด้วยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 4,430.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 2.12 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 0.05 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 26.41 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 97.13 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 78.63 เงินฝากธนาคาร 262.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 199.17 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 314.73 ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า 5.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.57 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 และลูกหนี้กรมสรรพากร 109.63 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 109.54 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 99.92

2) หนี้สิน

หน่วย: (บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	YoY%
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	9,669,658	4,049,684	7,248,894	138.78%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	922,798,736	970,298,729	980,206,875	(4.90%)
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	24,598,058	21,723,368	38,017,008	13.23%
รวมหนี้สิน	957,066,452	996,071,781	1,025,472,777	(3.92)%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สิน จำนวน 957.07 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้จำนวน 922.80 ล้านบาท ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ และเงินมัดจำรับของผู้เช่า เป็นค่าประกันค่าเช่าและบริการของผู้เช่า ซึ่งหนี้สิน ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น 9.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 138.78 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 922.80 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 47.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.90 และเงินมัดจำค่าเช่ารับ จำนวน 24.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.23

3) สิ้นทรัพย์สุทธิ

หน่วย: (บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	YoY%
สิ้นทรัพย์สุทธิ				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ	3,233,620,577	3,233,620,577	3,233,620,577	0.00%
กำไรสะสม	535,492,058	499,660,383	293,641,814	7.17%
รวมสิ้นทรัพย์	3,769,112,635	3,733,288,960	3,527,262,391	0.96%
สิ้นทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.4215	11.3129	10.6886	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสิ้นทรัพย์สุทธิ 3,769.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 35.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.96 เนื่องจากรายได้จากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาที่เพิ่มขึ้น และดอกเบี้ยรับเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นจากการนำสภาพคล่องที่มีไปหาผลตอบแทนที่มากขึ้น ทำให้สิ้นทรัพย์สุทธิต่อหน่วยในปี 2566 เท่ากับ 11.4215 บาท

14.1.3 งบกระแสเงินสด

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	YoY%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	557,418,625	127,793,807	(3,873,489,249)	336.19%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(358,245,135)	(346,741,267)	4,155,719,943	3.32%
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	199,173,490	(218,947,460)	282,230,694	(190.97%)
เงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	63,283,234	282,230,694	-	(77.58%)
เงินฝากธนาคารปลายปี	262,456,724	63,283,234	282,230,694	314.73%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด จำนวน 262.46 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- 1) ในระหว่างปี 2566 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 557.42 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวน 99.23 ล้านบาท ได้รับเงินคืนจากภาษีมูลค่าเพิ่ม จำนวน 103.10 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย จำนวน 52.24 ล้านบาท
- 2) ในระหว่างปี 2566 กองทรัสต์มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 358.25 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 259.11 ล้านบาท ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 50.00 ล้านบาท และชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 49.14 ล้านบาท

14.2 ปัจจัยหรือสาเหตุที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ปี 2566 ประเทศไทยมีนโยบายการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ เป็นปีที่มีการประเมินว่าเศรษฐกิจจะฟื้นตัวจาก COVID-19 อย่างไรก็ดีเศรษฐกิจไทยยังคงฟื้นตัวได้ไม่มากจากที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากประเทศไทยยังคงมีปัจจัยเสี่ยงภายใต้สถานการณ์ต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ เช่น การเกิดสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว อัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นกดดันการบริโภค ราคาน้ำมันโลกที่ปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้น

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ คาดการณ์ว่าในปี 2567 การใช้งานด้านดิจิทัลมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก อีกทั้งในภาครัฐและเอกชนมีนโยบายลงทุนในฮาร์ดแวร์ลดน้อยลง โดยเปลี่ยนมาใช้บริการคลาวด์ (Cloud) มากขึ้น ซึ่งเทคโนโลยีคลาวด์สามารถรองรับการใช้งานจำนวนมากในเวลาเดียวกัน (Traffic) เพื่อลดโอกาสการเกิดสภาวะคอขวด (Bottleneck) จากการที่ระบบล่มได้ โดยกระบวนการทั้งหมดนี้สามารถเข้าถึงได้ทุกที่ ทุกเวลา ผ่านอินเทอร์เน็ต และภาครัฐได้มีการวางแผนเพื่อสนับสนุนการก้าวสู่ยุคดิจิทัลอย่างเต็มตัว ส่งผลให้มีการทยอยออกกฎหมายต่าง ๆ มากขึ้น ให้มีความทันสมัยและรองรับการเปลี่ยนผ่านสู่ยุคดิจิทัล เช่น พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล, พ.ร.บ. การรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์, พ.ร.บ. การปฏิบัติราชการทางอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น ซึ่งกฎหมายที่ภาครัฐออกมานั้นล้วนเป็นแรงเสริมให้ทั้งเอกชนและภาครัฐ ลงทุนกับระบบด้านดิจิทัลมากขึ้น ดังนั้นปัจจัยดังกล่าวจะช่วยลดผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจ สภาวะอุตสาหกรรมที่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต และช่วยลดผลกระทบในเชิงลบที่มีต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

15. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566



ที่ อ.บ.670301

หลักทรัพย์จัดการกองทุนหลักทรัพย์ไทย
KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 5 มีนาคม 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน หลักทรัพย์ไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์เรจิสเตอร์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำกับดูแลการบริหารทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับรอบระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าการบริหาร ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติงานหน้าที่ในการจัดการของทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2560

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิวัฒน์ ชัยฉินวนิช) (นางสาวศุภนิลา มีชูสุข)