

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินที่สำคัญ

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะ 2 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2566	นางสาว สุชาดา ตันติโอฬาร	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2567	นางสาว สุชาดา ตันติโอฬาร	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า“งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

13.1 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็น สินทรัพย์ทางการเงิน	7,177,343,992	4,430,765,584	4,432,883,687
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	55,969,890	-	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	88,560,157	26,406,490	123,540,124
เงินฝากธนาคาร	294,797,733	262,456,724	63,283,234
เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	3,500,000	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	5,571,897	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	1,113,613	357,620	13,424
ลูกหนี้อื่น	1,521,467	529,559	678
ลูกหนี้กรมสรรพากร-ภาษีมูลค่าเพิ่ม	214,305	91,213	109,631,594
รวมสินทรัพย์	7,623,021,157	4,726,179,087	4,729,352,741
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	15,612,753	9,669,658	4,049,684
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,884,957,523	922,798,736	970,298,729
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	48,817,005	24,598,058	21,723,368
รวมหนี้สิน	1,949,387,281	957,066,452	996,071,781
สินทรัพย์สุทธิ	5,673,633,876	3,769,112,635	3,733,280,960
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิ	4,734,750,019	3,233,620,577	3,233,620,577
กำไรสะสม	938,883,857	535,492,058	499,660,383
สินทรัพย์สุทธิ	5,673,633,876	3,769,112,635	3,733,280,960
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.2465	11.4215	11.3129
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด	504,476,600	330,000,000	330,000,000
ณ วันสิ้นปี (หน่วย)			

13.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	606,699,898	398,832,651	397,285,616
รายได้ค่าเช่า	5,697,436	-	-
รายได้อื่น	5,530,829	1,594,632	279,738
รวมรายได้	617,928,163	400,427,283	397,565,354
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	47,391,742	19,791,079	19,120,968
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13,829,562	9,114,476	9,114,476
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,141,327	1,545,024	1,500,498
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	7,483,039	3,162,656	3,700,202
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,808,891	4,564,265	513,194
ต้นทุนทางการเงิน	109,304,864	52,235,650	40,549,783
รวมค่าใช้จ่าย	181,959,425	90,413,150	74,499,121
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	435,968,738	310,014,133	323,066,233
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	-	570,339	10,910
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	336,319,452	(15,646,799)	179,312,726
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	336,319,452	(15,076,460)	179,323,636
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	772,288,190	294,937,673	502,389,869

13.3 งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	772,288,190	294,938,673	502,389,869
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(2,468,774,183)	-	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(61,643,664)	(1,945,792)	(133,289,591)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	99,235,383	9,989,090
การตัดจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัด ประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	743,136	-	-
ปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	(35,459,504)	(12,702,757)	(18,726,896)
รับเงินมัดจำค่าเช่า	120,010,649	1,892,794	3,711,360
จ่ายเงินมัดจำค่าเช่า	(59,040,000)	-	(94,639,680)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	5,571,897	(5,571,897)	351,091
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	6,261,920	5,023,468	(3,287,172)
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(755,993)	(344,196)	36,024
ลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	(991,908)	(528,881)	(678)
ลูกหนี้กรมสรรพากรลดลง (เพิ่มขึ้น)	(123,092)	109,540,381	23,333
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	109,304,864	52,235,650	40,549,783
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(336,319,452)	15,646,799	(179,312,726)

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,948,927,140)	557,418,625	127,793,807
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระค่าประกันเพิ่มขึ้น	(3,500,000)	-	-
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1,535,388,800	-	-
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขาย หน่วยทรัสต์	(34,259,358)	-	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(368,896,391)	(259,105,998)	(296,371,300)
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิค่าธรรมเนียม)	1,918,497,260	-	-
จ่ายเงินคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(972,318,647)	(50,000,000)	(12,500,000)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(93,643,515)	(49,139,137)	(37,869,967)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,981,268,149	(358,245,135)	(346,741,267)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	32,341,009	199,173,490	(218,947,460)
เงินฝากธนาคารต้นปี	262,456,724	63,283,234	282,230,694
เงินฝากธนาคารปลายปี	294,797,733	262,456,724	63,283,234

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวม จำนวน 617.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 217.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54.32 และมีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 181.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 91.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 101.25 ในส่วนของต้นทุนทางการเงิน จำนวน 109.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 57.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 109.25

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	YoY%
รายได้จากการลงทุน				
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	606,699,898	398,832,651	397,285,616	52.12%
รายได้ค่าเช่า	5,697,436	-	-	100%
รายได้อื่น	5,530,829	1,594,632	279,738	246.84%
รายได้รวม	617,928,163	400,427,283	397,565,354	54.32%
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	70,845,670	33,613,235	33,436,144	110.77%
ต้นทุนทางการเงิน	109,304,864	52,235,650	40,549,783	109.25%
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,808,891	4,564,265	513,194	(60.37%)
ค่าใช้จ่ายรวม	181,959,425	90,413,150	74,499,121	101.25%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	435,968,738	310,014,133	323,066,233	40.63%
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	-	570,339	10,910	(100.00%)
กำไร(ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	336,319,452	(15,646,799)	179,312,726	(2,249.45%)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	772,288,190	294,937,673	502,389,869	161.85%

ในปี 2567 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 435.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 125.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.63 และมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 336.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 351.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2,249.45 การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 772.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 351.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 161.85

2) ค่าใช้จ่าย

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	YoY%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนทางการเงิน	109,304,864	52,235,650	40,549,783	109.25%
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทรัสต์	47,391,742	19,791,079	19,120,968	139.46%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13,829,562	9,114,476	9,114,476	51.73%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	7,483,039	3,162,656	2,832,137	136.61%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,141,327	1,545,024	1,500,498	38.60%
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,808,891	4,564,265	1,381,259	(60.37%)
รวมค่าใช้จ่าย	181,959,425	90,413,150	74,499,121	101.25%

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 181.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 91.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.25 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นการจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 47.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 27.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 139.46 ค่าธรรมเนียมทรัสต์จำนวน 13.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.73 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จำนวน 7.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 136.61 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จำนวน 2.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.60 และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน 1.81 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 2.76 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 60.37

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	YoY%
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	7,177,343,992	4,430,765,584	4,432,883,687	61.99%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	55,969,890	-	-	100.00%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	88,560,157	26,406,490	123,540,124	235.37%
เงินฝากธนาคาร	294,797,733	262,456,724	63,283,234	12.32%
เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	3,500,000	-	-	100.00%

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	YoY%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	5,571,897	-	(100.00%)
ดอกเบี้ยค้างรับ	1,113,613	357,620	13,424	211.40%
ลูกหนี้อื่น	1,521,467	529,559	678	187.31%
ลูกหนี้กรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม	214,305	91,213	109,631,594	134.95%
รวมสินทรัพย์	7,623,021,157	4,726,179,087	4,729,352,741	61.29%

สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 7,623.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2,896.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.29 ซึ่งสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 7,177.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2,746.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.99 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 55.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนทั้งจำนวน เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 88.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 62.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 235.37 เงินฝากธนาคาร จำนวน 294.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 32.34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.32 เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระค่าประกัน จำนวน 3.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนทั้งจำนวน และลูกหนี้กรมสรรพากร จำนวน 0.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.12 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 134.95

2) หนี้สิน

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	YoY%
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	15,612,753	9,669,658	4,049,684	61.46%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,884,957,523	922,798,736	970,298,729	104.27%
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	48,817,005	24,598,058	21,723,368	98.46%
รวมหนี้สิน	1,949,387,281	957,066,452	996,071,781	103.68%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สิน จำนวน 1,949.39 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,884.96 ล้านบาท ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ และเงินมัดจำรับของผู้เช่า เป็นค่าประกันค่าเช่าและบริการของผู้เช่า ซึ่งหนี้สินประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 15.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.46 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,884.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 962.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 104.27 และเงินมัดจำค่าเช่ารับ จำนวน 48.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 24.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 98.46

3) สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	YoY%
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิ	4,734,750,019	3,233,620,577	3,233,620,577	46.42%
กำไรสะสม	938,883,857	535,492,058	499,660,383	75.33%
รวมสินทรัพย์	5,673,633,876	3,769,112,635	3,733,288,960	50.53%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.2465	11.4215	11.3129	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวน 5,673.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,904.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.53 เนื่องจากทางกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จึงทำให้รายได้จากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาที่เพิ่มขึ้น และดอกเบี้ยรับเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นเนื่องจากการนำสภาพคล่องที่มีไปหาผลตอบแทนที่มากขึ้น ทำให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยในปี 2567 เท่ากับ 11.2465 บาท

14.1.3 งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	YoY%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,948,927,140)	557,418,625	127,793,807	(449.63%)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,981,268,149	(358,245,135)	(346,741,267)	(653.05%)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	32,341,009	199,173,490	(218,947,460)	(85.76%)
เงินฝากธนาคารต้นปี	262,456,724	63,283,234	282,230,694	314.73%
เงินฝากธนาคารปลายปี	294,797,733	262,456,724	63,283,234	12.32%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี จำนวน 294.80 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1. ในระหว่างปี 2567 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,948.93 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่มโดยการเข้าซื้อทรัพย์สินใน INET-IDC3 เฟส 2.1 เพิ่มขึ้น
2. ในระหว่างปี 2567 กองทรัสต์มีเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,981.27 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการระดมทุนและการกู้ยืมเพื่อการลงทุนเพิ่มในการซื้อทรัพย์สิน INET-IDC3 เฟส 2.1 และมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 368.90 ล้านบาท ชำระเงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน จำนวน 972.32 ล้านบาท และชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 93.64 ล้านบาท

14.2 ปัจจัยหรือสาเหตุที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยหรือสาเหตุที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ (Forward-Looking Factors) มีหลายด้าน ขึ้นอยู่กับอุตสาหกรรมและลักษณะของธุรกิจ แต่โดยทั่วไปสามารถแบ่งออกเป็นปัจจัยหลัก ๆ ได้ เช่น ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ภาวะเศรษฐกิจโลกและภายในประเทศ ความก้าวหน้าของเทคโนโลยีที่อาจทำให้ธุรกิจต้องปรับตัว เช่น AI, Automation, Blockchain ความเสี่ยงด้านความปลอดภัยไซเบอร์ (Cybersecurity Risks) การเปลี่ยนผ่านสู่ดิจิทัลและการลงทุนด้านเทคโนโลยี

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นว่า เทคโนโลยี Cloud มีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว องค์กรที่ไม่สามารถปรับตัวหรือยอมรับเทคโนโลยีใหม่ได้ทันอาจสูญเสียความสามารถในการแข่งขัน ดังนั้น การติดตามแนวโน้มและการนำเทคโนโลยีใหม่มาใช้จึงเป็นสิ่งจำเป็น และการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลบน Cloud ยังคงเป็นประเด็นสำคัญ องค์กรต้องเตรียมพร้อมรับมือกับภัยคุกคามทางไซเบอร์ที่มีความซับซ้อนมากขึ้น และปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งอาจมีการปรับปรุงหรือเพิ่มเติมในปี 2568

ดังนั้น การบริหารจัดการความเสี่ยงด้านความปลอดภัยไซเบอร์ (Cybersecurity Risks) ที่เป็นส่วนหนึ่งในเทคโนโลยี Cloud ซึ่งมีการเติบโตและพัฒนาอย่างรวดเร็ว จะช่วยทำให้ภาพรวมการเติบโตทางธุรกิจของเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นไปอย่างมั่นคงและแข็งแกร่ง โดยส่งผลต่อความมั่นคงทางการเงินของกองทรัสต์ให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

15. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567



ที่ ธน.อ.024/2568

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นางหยดพลอย จ.คุโนปกรณ์)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #2

16. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (เดิมชื่อ "ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต")

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต ("กองทรัสต์") ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า "งบการเงิน")

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รับความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 กองทรัสต์ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงินรวม 7,285 ล้านบาท โดยเงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ และมีมูลค่าที่มีสาระสำคัญเป็นอย่างมาก เนื่องจากเงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงสำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันได้ ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันสิ้นงวด ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับข้อสมมติของผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ดังนี้

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของเงินลงทุนและการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยการอ่านสัญญาการเช่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ่านรายงานการประเมินมูลค่า และสอบถามฝ่ายบริหารของกองทรัสต์
- พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมและความรู้ความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระ ประเมินเทคนิคที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินว่าเป็นวิธีที่สอดคล้องกับแนวปฏิบัติการประเมินมูลค่าในอุตสาหกรรม
- สอบทานข้อสมมติที่สำคัญที่ผู้ประเมินและฝ่ายบริหารใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ได้แก่ สอบทานอัตราคิดลด โดยการพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลที่สามารถเทียบเคียงกันได้ในอุตสาหกรรมเดียวกันและอ้างอิงได้จากข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป
- สอบทานประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าตามสัญญาให้เช่าระยะยาวโดยการเปรียบเทียบค่าเช่ากับอัตราในสัญญาเช่า และสอบทานมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินหลังจบสัญญาให้เช่าระยะยาวของทรัพย์สินโครงการที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยการอ่านข้อมูลผู้เชี่ยวชาญด้านเทคนิคที่ฝ่ายบริหารใช้พิจารณาเพื่อประมาณการราคาต้นทุนทดแทนสุทธิและต้นทุนคงเหลือของทรัพย์สิน
- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนด โดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่า งบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ ความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

สุชาติ ตันติโอฬาร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 13 กุมภาพันธ์ 2568

งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2567	2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	7	7,177,343,992	4,430,765,584
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7	55,969,890	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	88,560,157	26,406,490
เงินฝากธนาคาร	8	294,797,733	262,456,724
เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	9	3,500,000	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		-	5,571,897
ดอกเบี้ยค้างรับ		1,113,613	357,620
ลูกหนี้อื่น		1,521,467	529,559
ลูกหนี้กรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม		214,305	91,213
รวมสินทรัพย์		7,623,021,157	4,726,179,087
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น		15,612,753	9,669,658
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	1,884,957,523	922,798,736
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	7	48,817,005	24,598,058
รวมหนี้สิน		1,949,387,281	957,066,452
สินทรัพย์สุทธิ		5,673,633,876	3,769,112,635
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์สุทธิ	10	4,734,750,019	3,233,620,577
กำไรสะสม	11	938,883,857	535,492,058
สินทรัพย์สุทธิ		5,673,633,876	3,769,112,635
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.2465	11.4215
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		504,476,600	330,000,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนแยกตามประเภทของเงินลงทุน

	2567			2566		
	ราคาทุนตัดจำหน่าย / ราคาทุน	มูลค่า ยุติธรรม*	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม*	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน (หมายเหตุ 7)						
เงินลงทุนในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ตแห่งที่ 3 เฟส 1	4,078,828,871	4,255,449,112	58.12	4,060,090,153	4,430,765,584	99.41
ในรูปแบบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารและอุปกรณ์ของโครงการที่ ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า ที่อายุสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2588 ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี						
เงินลงทุนในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ตแห่งที่ 3 เฟส 2	2,392,030,241	2,921,894,880	39.91	-	-	-
ในรูปแบบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารและอุปกรณ์ของโครงการ และให้เช่าทรัพย์สินระยะยาว โดยสัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 มีนาคม 2597 ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี						
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	6,470,859,112	7,177,343,992	98.03	4,060,090,153	4,430,765,584	99.41
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 7)						

เงินลงทุนในที่ดินโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ตแห่งที่ 3 เฟส 2

55,969,890	55,969,890	0.76	-	-	-
------------	------------	------	---	---	---

ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

55,969,890	55,969,890	0.76	-	-	-
------------	------------	------	---	---	---

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 7)

เงินฝากธนาคาร ประเภทบัญชีฝากประจำ 12 เดือน**

วันครบกำหนด

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

31 พฤษภาคม
2568

20,000,000	20,000,000	0.27	-	-	-
------------	------------	------	---	---	---

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

31 พฤษภาคม
2568

20,000,000	20,000,000	0.27	-	-	-
------------	------------	------	---	---	---

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

31 พฤษภาคม
2568

21,643,664	21,643,664	0.30	-	-	-
------------	------------	------	---	---	---

กองทุนเปิด

กองทุนเปิดเค บริหารเงิน (K-CASH)

26,010,910	26,916,493	0.37	26,010,910	26,406,490	0.59
------------	------------	------	------------	------------	------

รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

87,654,574	88,560,157	1.21	26,010,910	26,406,490	0.59
------------	------------	------	------------	------------	------

รวมเงินลงทุน

7,321,874,039	100.00	4,457,172,074	100.00
---------------	--------	---------------	--------

* มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยยอดสุทธิหักส่วนต่างเงินมัดจำค่าเช่ารับ (หมายเหตุ 7)

** เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ประเภทบัญชีฝากประจำแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุน ทั้งนี้ ดอกเบี้ยค้างรับได้ถูกแยกแสดงไว้ในรายการ “ดอกเบี้ยค้างรับ” ในงบแสดงฐานะการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2567	2566
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		606,699,898	398,832,651
รายได้ค่าเช่า		5,697,436	-
รายได้อื่น		5,530,829	1,594,632
รวมรายได้		617,928,163	400,427,283
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13	47,391,742	19,791,079
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13	13,829,562	9,114,476
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	2,141,327	1,545,024
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		7,483,039	3,162,656
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,808,891	4,564,265
ต้นทุนทางการเงิน		109,304,864	52,235,650
รวมค่าใช้จ่าย		181,959,425	90,413,150
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		435,968,738	310,014,133
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน		-	570,339
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		336,319,452	(15,646,799)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		336,319,452	(15,076,460)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		772,288,190	294,937,673

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2567	2566
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		435,968,738	310,014,133
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน		-	570,339
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		336,319,452	(15,646,799)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		772,288,190	294,937,673
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	10	1,501,129,442	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	12	(368,896,391)	(259,105,998)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		1,904,521,241	35,831,675
สินทรัพย์สุทธิตั้งปี		3,769,112,635	3,733,280,960
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		5,673,633,876	3,769,112,635

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	หมายเหตุ	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		772,288,190	294,937,673
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	(2,468,774,183)	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	(61,643,664)	(1,945,792)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	-	99,235,383
การตัดจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็น			
สินทรัพย์ทางการเงิน		743,136	-
ปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	7	(35,459,504)	(12,702,757)
รับเงินมัดจำค่าเช่า		120,010,649	1,892,794
จ่ายคืนเงินมัดจำค่าเช่า		(59,040,000)	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง		5,571,897	(5,571,897)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น		6,261,920	5,023,468
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น		(755,993)	(344,196)
ลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น		(991,908)	(528,881)
ลูกหนี้กรมสรรพากรลดลง (เพิ่มขึ้น)		(123,092)	109,540,381
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		109,304,864	52,235,650
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	7	(336,319,452)	15,646,799
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		(1,948,927,140)	557,418,625
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น		(3,500,000)	-
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10	1,535,388,800	-
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์		(34,259,358)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	12	(368,896,391)	(259,105,998)

เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิค่าธรรมเนียม)	9	1,918,497,260	-
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	(972,318,647)	(50,000,000)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(93,643,515)	(49,139,137)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		1,981,268,149	(358,245,135)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ		32,341,009	199,173,490
เงินฝากธนาคารต้นปี		262,456,724	63,283,234
เงินฝากธนาคารปลายปี		294,797,733	262,456,724

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“กองทรัสต์”) (เดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ระหว่างบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนและเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนเริ่มแรกในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ตแห่งที่ 3 เฟส 1 (“INET-IDC3 เฟส 1”) ในรูปแบบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารและอุปกรณ์ของโครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสัญญาเช่าระยะยาว INET-IDC3 เฟส 1 ตั้งอยู่ที่อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ลงทุนในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล INET แห่งที่ 3 เฟส 2 (“INET-IDC3 เฟส 2”)

กองทรัสต์ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกองทรัสต์จากเดิมชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ตเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2567

กองทรัสต์มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในรูปแบบสัญญาให้เช่าระยะยาว นอกเหนือไปจากการให้เช่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์อาจดำเนินการกิจกรรมอื่น ๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2564 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2564 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ มีบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้ว

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจาก งบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

3. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยการลดทุน

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุ 4.2) ถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ซื้อและให้เข้าทรัพย์สินกลับแก่ผู้ขายเป็นเวลาทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดของอายุการให้ประโยชน์ของทรัพย์สิน เงินลงทุนดังกล่าวจะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน โดยวัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน โดยพิจารณาว่าราคดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุดเนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดตามกลไกตลาด และหลังจากนั้นกองทรัสต์จะวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินแสดงในงบการเงินด้วยราคายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน โดยมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบรายงานของกองทุนรวมที่จัดทำและเผยแพร่โดยบริษัทจัดการกองทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทเงินฝากประจำ

เงินลงทุนในเงินฝากประจำธนาคารซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนเกิน 3 เดือนใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ดอกเบี้ยค้างรับ” ในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยกองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรง

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการขายหรือโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ จัดประเภทเป็นรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนในการทำรายการ และจะแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวดรายงานโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.5 ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วย

4.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.7 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.8 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ หรือถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึง ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นทางการสำคัญต่อกองทรัสต์ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.9 ประเมินการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กำหนดโดยใช้มูลค่าตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยในการประเมินค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจำเป็นต้องมีการกำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสม การใช้ข้อสมมติเพื่อการประมาณการ กระแสเงินสดในอนาคตที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะยาว และมีการประมาณการมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินโครงการหลังจบสัญญาที่กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวแก่ผู้เช่าสำหรับกรณีเงินลงทุนอยู่ในรูปแบบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold) (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7)

การจัดประเภทเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการกำหนดมูลค่าเงินลงทุนเริ่มแรก

ในระหว่างปี 2567 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 โดยกองทรัสต์ จ่ายชำระค่าซื้อทั้งสิ้น 2,469 ล้านบาท กองทรัสต์ ได้ใช้ดุลยพินิจในการจัดประเภทเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นสองประเภท ได้แก่ ก) สินทรัพย์ทางการเงิน และ ข) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูนโยบายบัญชีของเงินลงทุนที่หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2 และ 4.3)

นอกจากนี้ ในการปันส่วนการเข้าลงทุนดังกล่าวเป็นมูลค่าเงินลงทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนแต่ละประเภท ฝ่ายบริหารปันส่วนราคาให้กับเงินลงทุนประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ที่ดินที่กรรมสิทธิ์เป็นของกองทรัสต์) จำนวน 57 ล้านบาท โดยอ้างอิงมูลค่าประเมินของที่ดินตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ และมูลค่าเงินลงทุนในอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินเป็นจำนวน 2,412 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการบันทึกการรับรู้รายได้ด้วยวิธีต้นทุนตัดจำหน่าย (Amortized cost) ของเงินลงทุนประเภทสินทรัพย์ทางการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารต้องกำหนดผลตอบแทนที่แท้จริงของเงินลงทุน จึงต้องมีการประมาณการมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินสุดท้ายของทรัพย์สินโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 หลังจบสัญญาที่กองทรัสต์ ให้เช่าทรัพย์สินระยะยาว โดยฝ่ายบริหารพิจารณารายงานของผู้เชี่ยวชาญด้านเทคนิคเพื่อประมาณการราคาต้นทุนทดแทนสุทธิและต้นทุนคงเหลือสำหรับกำหนดมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินหลังจากจบสัญญาให้เช่าระยะยาว

6. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ปัจจุบันกองทรัสต์ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการลงทุนในทรัพย์สินศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลและดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้น รายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้ ปัจจุบันกองทรัสต์มีสัญญาให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวและได้รับเงินค่าเช่าจากผู้เช่ารายเดียว

7. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม

7.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน

INET-IDC3 เฟส 1

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2564 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่เพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสัญญาเช่าระยะยาวที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 และกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินโครงการดังกล่าวแก่ผู้ขายโดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 ทั้งนี้ สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์ที่ให้ผู้เช่าหรืออะไหล่ต่าง ๆ ค่าเบี้ยประกันภัยในทรัพย์สิน ภาษีป้าย ภาษีโรงเรือนและที่ดิน อาคาร แสตมป์ รวมถึงภาษีอื่น ๆ ที่เรียกเก็บบนทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า รวมทั้งการดำเนินการรื้อถอนทรัพย์สินที่เช่า ปรับปรุงที่ดิน และขนย้ายอุปกรณ์ที่ติดตั้งออกจากที่ดินดังกล่าวเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า

INET-IDC3 เฟส 2

เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดินและอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ที่ดินที่ตั้งอาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) และสัญญาซื้อขายอุปกรณ์ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 กับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ โดยกองทรัสต์จ่ายชำระค่าซื้อทั้งสิ้น 2,469 ล้านบาทแก่ผู้ขายแล้วเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ได้ปันส่วนราคารายการดังกล่าวเป็นมูลค่าเงินลงทุนในที่ดินจำนวน 57 ล้านบาท (หมายเหตุ 7.2) อ้างอิงตามมูลค่าประเมินของที่ดินตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ และมูลค่าเงินลงทุนในอาคารและอุปกรณ์จำนวน 2,412 ล้านบาท โดยผู้ขายตกลงเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีมูลค่าเพิ่มของรายการขายอุปกรณ์ และค่าปรับการไล่ถอนสินเชื่อก่อนกำหนดของกองทรัสต์ และในวันเดียวกันนั้น กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินโครงการดังกล่าวแก่ผู้ขายโดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 24 มีนาคม 2597 ทั้งนี้ สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์ที่ให้ผู้เช่าหรืออะไหล่ต่าง ๆ ค่าเบี้ยประกันภัยในทรัพย์สิน ภาษีป้าย ภาษีโรงเรือนและที่ดิน อาคาร แสตมป์ รวมถึงภาษีอื่น ๆ ที่เรียกเก็บบนทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว รวมถึงต้องส่งมอบสินทรัพย์

ที่จัดหาทดแทนให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์โดยกองทรัสต์ให้สิทธิผู้เช่าในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่า

ทั้งนี้ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนและให้เช่าทรัพย์สินกลับแก่ผู้ขายตลอดหรือเกือบตลอดอายุการให้ประโยชน์ทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ เงินลงทุนดังกล่าวถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน

เงินมัดจำสัญญาเช่า

ภายใต้สัญญาให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าต้องนำเงินมาวางมัดจำโดยมีมูลค่าเท่ากับค่าเช่าของ 6 เดือนถัดไป และกองทรัสต์จะคืนเงินมัดจำดังกล่าวเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าสามารถนำหนังสือค้ำประกันธนาคารมาวางทดแทนได้ในมูลค่าไม่เกินจำนวนค่าเช่าล่วงหน้า 3 เดือน ในการบันทึกบัญชีเงินมัดจำรับกองทรัสต์ได้คำนึงถึงผลต่าง เนื่องจากมูลค่าเงินตามเวลา (Time value of money) ของเงินมัดจำรับดังกล่าวในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับการรับรู้เริ่มแรกของเงินมัดจำค่าเช่ารับและแสดงเป็นรายการปรับปรุงส่วนต่าง (Day-1 difference) โดยบันทึกหักกับบัญชีเงินลงทุนในสิทธิการเช่า และจะทยอยตัดจำหน่ายตลอดอายุสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567 ผู้เช่าได้วางเงินมัดจำค่าเช่ารับเป็นจำนวนเงิน 118 ล้านบาท และต่อมาในระหว่างปี ผู้เช่าได้นำหนังสือค้ำประกันธนาคารจำนวน 61.6 ล้านบาท มาวางทดแทนเงินมัดจำที่เป็นเงินสด ดังนั้น กองทรัสต์จึงบันทึกการคืนเงินมัดจำที่เป็นเงินสดและกลับรายการส่วนต่างเงินมัดจำค่าเช่ารับที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน (หมายเหตุ 7.1) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวม (หมายเหตุ 7.2) เป็นจำนวนรวม 49.5 ล้านบาทออกในระหว่างปี

องค์ประกอบของเงินมัดจำค่าเช่ารับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	157,503	96,532
การปรับปรุงส่วนต่าง (Day-1 difference) รอดตัดบัญชี	(108,686)	(71,934)
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	48,817	24,598

การเคลื่อนไหวของรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า	ส่วนต่าง เงินมัดจำค่าเช่ารับ	รวม
ยอดคงเหลือต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	4,505,800	(72,916)	4,432,884
ปรับปรุงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	12,703	982	13,685
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(15,803)	-	(15,803)
ยอดคงเหลือปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	4,502,700	(71,934)	4,430,766
ซื้อเงินลงทุนระหว่างปี	2,411,674	-	2,411,674
ตัดจำหน่ายเงินลงทุน	(743)	-	(743)
ปรับปรุงส่วนต่างของเงินมัดจำค่าเช่ารับ (Day-1 difference)	-	(85,009)	(85,009)
การคืนเงินมัดจำ	-	48,347	48,347
ปรับปรุงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	35,460	1,040	36,500
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	335,809	-	335,809
ยอดคงเหลือปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	7,284,900	(107,556)	7,177,344

7.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ที่ดิน	ส่วนต่าง เงินมัดจำ ค่าเช่ารับ	รวม
ยอดคงเหลือต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	-	-
ซื้อเงินลงทุนระหว่างงวด	57,100	-	57,100
ปรับปรุงส่วนต่างของเงินมัดจำค่าเช่ารับ (Day-1 difference)	-	(2,282)	(2,282)
การคืนเงินมัดจำ	-	1,139	1,139
ปรับปรุงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	-	13	13
ยอดคงเหลือปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	57,100	(1,130)	55,970

7.3 เงินลงทุนในหลักทรัพย์

กองทรัสต์ มีเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินและบัญชีเงินฝากประจำธนาคารโดยมียอดเคลื่อนไหวในระหว่างปี 2567 และ 2566 ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	<u>2567</u>	<u>2566</u>
ยอดคงเหลือต้นปี	26,406	123,540
ลงทุนเพิ่ม	61,644	1,946
จำหน่ายระหว่างปี	-	(99,235)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	510	155
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>88,560</u>	<u>26,406</u>

7.4 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

INET-IDC3 เฟส 1

กองทรัสต์ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) สมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือ อัตราคิดลดร้อยละ 9.0 ต่อปี (2566: ร้อยละ 8.5 ต่อปี) โดยหากอัตราคิดลดตามสมมติฐานเพิ่มขึ้นจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนลดลง

INET-IDC3 เฟส 2

กองทรัสต์ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ที่ลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ (Freehold) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) สมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย อัตราคิดลดร้อยละ 9.0 ต่อปี และประมาณการมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะได้รับเพื่อไปใช้จัดหาประโยชน์หลังสัญญาให้เช่าระยะยาว 30 ปีสิ้นสุดลง โดยใช้เกณฑ์ต้นทุนทดแทนสุทธิและต้นทุนคงเหลือของทรัพย์สิน เพื่อกำหนดมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ได้รับหรือมีอยู่ ณ วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด ในการกำหนดประมาณการมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ฝ่ายบริหารได้พิจารณารายงานของผู้เชี่ยวชาญด้านเทคนิค ทั้งนี้ หากอัตราคิดลดตามสมมติฐานเพิ่มขึ้น จะทำให้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนลดลง ในขณะที่มูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินเพิ่มขึ้น จะทำให้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพิ่มขึ้น

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ประเภทบัญชีฝากประจำ คำนวณโดยใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยยค้างรับ จนถึงวันวัดค่าเงินลงทุน ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ดอกเบี้ยค้างรับ” ในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน (เงินลงทุนในหลักทรัพย์) อ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบรายงานของกองทุนรวมที่จัดทำและเผยแพร่โดยบริษัทจัดการกองทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์มีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็น				
สินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	7,284,900	7,284,900
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	57,100	57,100
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	88,560	-	88,560

(หน่วย: พันบาท)

	2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็น				
สินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	4,502,700	4,502,700
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	26,406	-	26,406

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมและไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

8. เงินฝากธนาคาร

	2567		2566	
	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
กระแสรายวัน	6	-	43	-
ออมทรัพย์	23,693	0.40	51,704	0.50
ธนาคารออมสิน				
ออมทรัพย์	54,421	0.55	-	-
เงินฝากประจำ 3 เดือน	216,678	1.80	210,710	2.10
รวมเงินฝากธนาคาร	294,798		262,457	

9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้เงินระยะยาวกับธนาคารพาณิชย์แห่งใหม่เพื่อจะนำเงินกู้ยืมดังกล่าวมาชำระเงินกู้ยืมระยะยาวเดิม โดยเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้ จำนวน 928.5 ล้านบาท และได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวเดิมแล้วในวันเดียวกัน ทั้งนี้ ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 6.1 ผู้ขายทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ตกลงเป็นเป็นผู้รับผิดชอบค่าปรับการไถ่ถอนสินเชื่อก่อนกำหนดของกองทรัสต์ เงินกู้ยืมระยะยาวใหม่นี้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ตามที่กำหนดในสัญญาและมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาสจำนวน 36 งวด งวดละ 11.6 ถึง 27.6 ล้านบาทตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ซึ่งต้องเริ่มชำระงวดแรกตั้งแต่เดือนเมษายน 2567 เป็นต้นไป

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้เงินระยะยาวอีกฉบับกับธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวข้างต้น เพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 และเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ ได้เบิกเงินกู้ จำนวน 1,000 ล้านบาท เงินกู้ยืมนี้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส จำนวน 36 งวด งวดละ 27.8 ล้านบาทซึ่งต้องเริ่มชำระงวดแรกตั้งแต่เดือนเมษายน 2568 เป็นต้นไป

ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,893,679	937,500
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดบัญชี	(8,721)	(14,701)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,884,958	922,799

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	922,799	987,500
กู้เพิ่ม	1,928,497	-
จ่ายคืนเงินกู้	(972,318)	(62,201)
จ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(10,000)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	15,980	(2,500)
ยอดคงเหลือปลายปี	1,884,958	922,799

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินต้นของกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวนทั้งสิ้น 177.6 ล้านบาท (2566: 50.0 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีหลักประกัน คือการจดจำนองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง หลักประกันทางธุรกิจของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 สิทธิเหนือพื้นดินสำหรับการตั้งอาคารที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ทรัพย์สินประเภทเฟอร์นิเจอร์ สิ่งติดตั้ง อุปกรณ์ และสังหาริมทรัพย์สำหรับประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 และบัญชีเงินฝากประจำ 36 เดือนของกองทรัสต์

ภายใต้สัญญาเงินกู้ระยะยาวดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

10. ทุนจากผู้ถือหุ้น

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์สุทธิดังนี้

	จำนวนหน่วย	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์สุทธิ
	(หน่วย)	(ล้านบาท)
ยอดต้นงวด ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	330,000,000	3,234
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	174,476,600	1,535
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	-	(34)
ยอดปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	504,476,600	4,735

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ เพิ่มทุนโดยการออกหน่วยเพิ่มทุนจำนวน 174,476,600 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.00 บาท โดยเสนอขายมูลค่าหน่วยละ 8.80 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1,535 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์แสดงหักกับทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น

11. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566
กำไรสะสมต้นปี	535,492	499,660
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	435,969	310,014
กำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	-	570
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	336,319	(15,646)
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นลงทุน (หมายเหตุ 12)	(368,896)	(259,106)
กำไรสะสมปลายปี	938,884	535,492

12. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทรัสต์ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
13 กุมภาพันธ์ 2567	1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 และกำไรสะสม	0.2007	66,229
10 พฤษภาคม 2567	1 มกราคม 2567 ถึง 31 มีนาคม 2567 และกำไรสะสม	0.2000	100,895
5 สิงหาคม 2567	1 เมษายน 2567 ถึง 30 มิถุนายน 2567 และกำไรสะสม	0.2000	100,877
5 พฤศจิกายน 2567	1 กรกฎาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2567 และกำไรสะสม	0.2000	100,895
รวมปี 2567		0.8007	368,896
13 กุมภาพันธ์ 2566	1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 และกำไรสะสม	0.2007	66,231
3 พฤษภาคม 2566	1 มกราคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2566 และกำไรสะสม	0.2007	66,226
4 สิงหาคม 2566	1 เมษายน 2566 ถึง 30 มิถุนายน 2566 และกำไรสะสม	0.1831	60,421
30 พฤศจิกายน 2566	1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2566 และกำไรสะสม	0.2007	66,228
รวมปี 2566		0.7852	259,106

13. ค่าใช้จ่าย

13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ในกรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ได้มา กรณีทรัพย์สินอื่นคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ได้มา และคิดค่าธรรมเนียมเมื่อมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

13.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันเข้าลงทุน ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 8.0 ล้านบาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) และหากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมหรือมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ใช้คำนวณจะเป็นไปตามมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมหรือมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คิดเป็นรายปีในอัตราร้อยละ 0.025 - 0.035 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้จะไม่เกินกว่า 4.0 ล้านบาทต่อปี

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์
บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	2567	2566
ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	2,468,774	-
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	606,700	398,833
รายได้ค่าเช่า	7	5,697	-
เงินปันผลจ่าย	12	94,194	64,779
ผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13	47,392	19,791
ทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13	13,830	9,114
ซื้อเงินลงทุนในกองทุนที่บริหารจัดการโดย			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	1,946
ขายเงินลงทุนในกองทุนที่บริหารจัดการโดย			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	99,235
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์			
จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	9	937,500	50,000
ดอกเบี้ยจ่าย	9	12,213	52,236
ดอกเบี้ยรับ	8	622	356

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566
<u>ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่</u>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็น		
สินทรัพย์ทางการเงิน	7,177,344	4,430,766
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	48,817	24,598
<u>ผู้จัดการกองทรัสต์</u>		
ลูกหนี้อื่น	-	530
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	2,763	1,718
<u>ทรัสต์</u>		
เงินลงทุนในกองทุนที่บริหารจัดการโดยกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26,916	26,406
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	2,611	795
<u>ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์</u>		
เงินฝากธนาคาร	23,699	51,747
ดอกเบี้ยค้างรับ	4	10
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	922,799
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	890

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 2,592 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 51.55 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (2566: 101.2 ล้านบาท และร้อยละ 2.69)

16. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

17. เครื่องมือทางการเงิน

17.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยค้างรับ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินมัดจำค่าเช่ารับ กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีเงินลงทุนและรายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่ารายเดียว จึงทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์พิจารณาว่าผู้เช่าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาในระยะสั้น และภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินกองทรัสต์ได้รับเงินมัดจำค่าเช่าและหลักประกันต่าง ๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน และดอกเบี้ยของเงินฝากธนาคาร กองทรัสต์ได้พิจารณาฝากเงินกับธนาคารที่มีฐานะทางการเงินมั่นคงและลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินที่มีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงด้านเครดิตในระยะสั้น จำนวนสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสีย คือมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน หักด้วยมูลค่าหลักประกัน (หากมี)

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญเกี่ยวกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาว เงินฝากธนาคารทั้งหมดมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะสั้นที่มีการปรับให้ใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน และเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ที่สำคัญจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภท เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน*	-	7,177	7,177	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	89	89	-
เงินฝากธนาคาร	295	-	295	หมายเหตุ 8
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	-	16	16	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,885	-	1,885	หมายเหตุ 9
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	-	49	49	-
* จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากเงินลงทุนมีจำนวน ตายตัวไม่แปรผันตามอัตราดอกเบี้ย				

(หน่วย: ล้านบาท)

	2566			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภท เป็น สินทรัพย์ทางการเงิน*	-	4,431	4,431	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	26	26	-
เงินฝากธนาคาร	262	-	262	หมายเหตุ 8

หนี้สินทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	-	10	10	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	923	-	923	หมายเหตุ 9
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	-	25	25	-

* จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากเงินลงทุนมีจำนวน
ตายตัวไม่แปรผันตามอัตราดอกเบี้ย

ทั้งนี้ หากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่มีอัตรา
ดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดมีการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลโดยเพิ่มขึ้นหรือลดลงร้อยละ 0.25
ต่อปี และกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ กรณีดังกล่าวจะมีผลทำให้การเพิ่มขึ้น ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานของ
กองทรัสต์สำหรับปี 2567 ลดลงหรือเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนประมาณ 4.7 ล้านบาท

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินฝากธนาคาร ที่เพียงพอในการชำระหนี้ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ รวมทั้งประมาณการกระแสรายได้ของกองทรัสต์มีเพียงพอในการชำระหนี้ต่าง ๆ ที่ถึงกำหนดและแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุน

17.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์วัดมูลค่าเงินลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ด้วยราคายุติธรรม ส่วนเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ ของกองทรัสต์จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ดังนั้น กองทรัสต์จึงเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

18. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 ได้มีมติให้อนุมัติจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา 1 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 ให้กับผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.2000 บาท คิดเป็นเงินรวม 100.9 ล้านบาท

19. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568