

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินที่สำคัญ

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะ 2 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2567	นางสาว สุชดา ตันติโอฬาร	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2568	นางสาว สุชดา ตันติโอฬาร	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า “งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

13.1 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็น สินทรัพย์ทางการเงิน	9,504,214,874	7,177,343,992	4,430,765,584
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	55,961,927	55,969,890	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	200,757,505	88,560,157	26,406,490
เงินฝากธนาคาร	266,228,185	294,797,733	262,456,724
เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	3,500,000	3,500,000	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	-	5,571,897
ดอกเบี้ยค้างรับ	971,191	1,113,613	357,620
ลูกหนี้อื่น	3,358,961	1,521,467	529,559
ลูกหนี้กรรมสรรพากร-ภาษีมูลค่าเพิ่ม	278,355	214,305	91,213
รวมสินทรัพย์	10,035,270,998	7,623,021,157	4,726,179,087
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	84,454,546	15,612,753	9,669,658
เงินปันผลค้างจ่าย	48,831,248	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,708,897,972	1,884,957,523	922,798,736
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	65,313,837	48,817,005	24,598,058
รวมหนี้สิน	1,907,497,603	1,949,387,281	957,066,452
สินทรัพย์สุทธิ	8,127,773,395	5,673,633,876	3,769,112,635
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิ	7,100,946,758	4,734,750,019	3,233,620,577
กำไรสะสม	1,026,826,637	938,883,857	535,492,058
สินทรัพย์สุทธิ	8,127,773,395	5,673,633,876	3,769,112,635
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.0660	11.2465	11.4215
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	734,476,000	504,476,000	330,000,000

13.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	693,437,556	606,699,898	398,832,651
รายได้ค่าเช่า	26,931,730	5,697,436	-
รายได้อื่น	4,485,402	5,530,829	1,594,632
รวมรายได้	724,854,688	617,928,163	400,427,283
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	49,903,247	47,391,742	19,791,079
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15,546,071	13,829,562	9,114,476
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,656,157	2,141,327	1,545,024
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	8,189,410	7,483,039	3,162,656
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,936,417	1,808,891	4,564,265
ต้นทุนทางการเงิน	91,972,649	109,304,864	52,235,650
รวมค่าใช้จ่าย	173,203,951	181,959,425	90,413,150
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	551,650,737	435,968,738	310,014,133
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	1,150,823	-	570,339
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(13,028,476)	336,319,452	(15,646,799)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(11,877,653)	336,319,452	(15,076,460)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	539,773,084	772,288,190	294,937,673

13.3 งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	539,773,084	772,288,190	294,938,673
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(2,345,036,949)	(2,468,774,183)	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(200,728,168)	(61,643,664)	(1,945,792)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	87,626,619	-	99,235,383
การตัดจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัด ประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	-	743,136	-
ปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	(40,824,276)	(35,459,504)	(12,702,757)
รับเงินมัดจำค่าเช่า	123,591,662	120,010,649	1,892,794
จ่ายเงินมัดจำค่าเช่า	(60,220,800)	(59,040,000)	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	5,571,897	(5,571,897)
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	68,133,845	6,261,920	5,023,468
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น (ลดลง)	142,422	(755,993)	(344,196)
ลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	(1,837,494)	(991,908)	(528,881)
ลูกหนี้กรมสรรพากรลดลง (เพิ่มขึ้น)	(64,050)	(123,092)	109,540,381
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	91,972,649	109,304,864	52,235,650
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	13,028,476	(336,319,452)	15,646,799
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,724,442,980)	(1,948,927,140)	557,418,625

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระค่าประกันเพิ่มขึ้น	-	(3,500,000)	-
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	2,415,000,000	1,535,388,800	-
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขาย หน่วยทรัสต์	(47,577,426)	(34,259,358)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นลงทุน	(402,999,056)	(368,896,391)	(259,105,998)
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิค่าธรรมเนียม)	-	1,918,497,260	-
จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(177,735,321)	(972,318,647)	(50,000,000)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(90,814,765)	(93,643,515)	(49,139,137)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,695,873,432	1,981,268,149	(358,245,135)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(28,569,548)	32,341,009	199,173,490
เงินฝากธนาคารต้นปี	294,797,733	262,456,724	63,283,234
เงินฝากธนาคารปลายปี	266,228,185	294,797,733	262,456,724

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์**14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์**

ในปี 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 10,035.27 ล้านบาท และมีผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว สำหรับปี 2568 มีรายได้รวม จำนวน 724.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 106.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.30 เนื่องจากกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ใน INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยาย ทำให้รายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาที่เพิ่มขึ้น รวมถึงดอกเบี้ยรับเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นจากการนำสภาพคล่องที่มีไปหาผลตอบแทนที่มากขึ้นส่งผลให้รายได้รวมเพิ่มขึ้น และรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 13.03 ล้านบาท เนื่องจากเมื่อระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาลดลง จำนวนกระแสเงินสดในอนาคตที่นำมาคำนวณจะลดลง ส่งผลให้มูลค่าที่ประเมินมีแนวโน้มลดลง

ค่าใช้จ่ายรวมในปี 2568 จำนวน 173.20 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 8.76 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.81 โดยมีปัจจัยหลักจากต้นทุนทางการเงินที่ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งเป็นผลจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.)

ในปี 2568 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 551.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 115.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.53 โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้ค่าเช่าเต็มปีจากโครงการเฟส 2 ส่วนแรกในปี 2568 รวมถึงการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการเฟส 2 ส่วนขยาย ได้แก่ ค่าเช่า White Space และรายได้ค่าเช่าในเดือนธันวาคม 2568

เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่ได้รับรู้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในโครงการเฟส 2 ส่วนขยาย จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยระยะเวลาในการเช่าลงทุนใกล้เคียงกับระยะเวลาการจัดทำรายงานการเงินประจำปี 2568 ส่งผลให้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 539.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 232.52 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 30.11 และกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์**1) รายได้จากการลงทุนสุทธิ**

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	YoY%
รายได้จากการลงทุน				
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	693,437,556	606,699,898	398,832,651	14.30%
รายได้ค่าเช่า	26,931,730	5,697,436	-	372.70%
รายได้อื่น	4,485,402	5,530,829	1,594,632	(18.90%)
รายได้รวม	724,854,688	617,928,163	400,427,283	17.30%
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	78,294,885	70,845,670	33,613,235	10.51%
ต้นทุนทางการเงิน	91,972,649	109,304,864	52,235,650	(15.86%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,936,417	1,808,891	4,564,265	62.33%

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	YoY%
ค่าใช้จ่ายรวม	173,203,951	181,959,425	90,413,150	(4.81%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	551,650,737	435,968,738	310,014,133	26.53%
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	1,150,823	-	570,339	100.00%
กำไร(ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(13,028,476)	336,319,452	(15,646,799)	(103.87%)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	539,773,084	772,288,190	294,937,673	(30.11%)

ในปี 2568 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 551.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 115.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.53 โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นตามเงื่อนไขของสัญญาและรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 13.03 ล้านบาท เนื่องจากเมื่อระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาลดลง จำนวนกระแสเงินสดในอนาคตที่นำมาคำนวณจะลดลง ส่งผลให้มูลค่าที่ประเมินมีแนวโน้มลดลงรวมถึงการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการเฟส 2 ส่วนขยาย ได้แก่ ค่าเช่า White Space และรายได้ค่าเช่าใน INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนขยายของเดือนธันวาคม 2568

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 539.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 232.52 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 30.11 เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่ได้รับรู้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในโครงการเฟส 2 ส่วนขยาย จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยระยะเวลาในการเข้าลงทุนใกล้เคียงกับระยะเวลาการจัดทำรายงานการเงินประจำปี 2568 ส่งผลให้การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 539.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 232.52 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 30.11 และกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

2) ค่าใช้จ่าย

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	YoY%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนทางการเงิน	91,972,649	109,304,864	52,235,650	(15.86%)
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทรัสต์	49,903,247	47,391,742	19,791,079	5.30%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15,546,071	13,829,562	9,114,476	12.41%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	8,189,410	7,483,039	3,162,656	9.44%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,656,157	2,141,327	1,545,024	117.44%
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,936,417	1,808,891	4,564,265	62.33%
รวมค่าใช้จ่าย	173,203,951	181,959,425	90,413,150	(4.81%)

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 173.20 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 8.76 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.81 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงินที่ลดลงจากปัจจัยการปรับลดของอัตราดอกเบี้ยนโยบายของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ส่งผลให้การจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 91.97 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 49.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.30 ค่าธรรมเนียมทรัสต์ จำนวน 15.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.41 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จำนวน 8.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.44 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จำนวน 4.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 117.44 เนื่องจากกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และเปลี่ยนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นรายเดือนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จำนวน 2.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.33

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สิ้นทรัพย์

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	YoY%
สิ้นทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสิ้นทรัพย์ทางการเงิน	9,504,214,874	7,177,343,992	4,430,765,584	32.42%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	55,961,927	55,969,890	-	(0.01%)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	200,757,505	88,560,157	26,406,490	126.69%
เงินฝากธนาคาร	266,228,185	294,797,733	262,456,724	(9.69%)
เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระค่าประกัน	3,500,000	3,500,000	-	0.00%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	-	5,571,897	0.00%
ดอกเบี้ยค้างรับ	971,191	1,113,613	357,620	(12.79%)
ลูกหนี้อื่น	3,358,961	1,521,467	529,559	120.77%
ลูกหนี้กรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม	278,355	214,305	91,213	29.89%
รวมสิ้นทรัพย์	10,035,270,998	7,623,021,157	4,726,179,087	31.64%

สิ้นทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 10,035.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2,412.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.64 ซึ่งสิ้นทรัพย์รวมของกองทรัสต์ประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสิ้นทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 9,504.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2,326.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.42 เนื่องจากกองทรัสต์มีแผนการชำระต้นทุนเฟส 2 ส่วนขยาย จึงทำให้มีสิ้นทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นจากปีก่อน และเงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระค่าประกัน จำนวน 3.50 ล้านบาท และลูกหนี้กรมสรรพากร จำนวน 0.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.06 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.89

2) หนี้สิน

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	YoY%
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	84,454,546	15,612,753	9,669,658	440.93%
เงินปันผลค้างจ่าย	48,831,248	-	-	100.00%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,708,897,972	1,884,957,523	922,798,736	(9.34%)
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	65,313,837	48,817,005	24,598,058	(33.79%)
รวมหนี้สิน	1,907,497,603	1,949,387,281	957,066,452	(2.15%)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สิน จำนวน 1,907.50 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,708.90 ล้านบาท ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ และเงินมัดจำรับของผู้เช่า เป็นเงินประกันค่าเช่าและบริการของผู้เช่า ซึ่งหนี้สินประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 84.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 68.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 440.93 เนื่องจากภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายจากการเช่าลงทุนในแฟส 2 ส่วนขยายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,708.90 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 176.06 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.34 และเงินมัดจำค่าเช่ารับ จำนวน 65.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 16.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.79

3) สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	YoY%
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ	7,100,946,758	4,734,750,019	3,233,620,577	49.98%
กำไรสะสม	1,026,826,637	938,883,857	535,492,058	9.37%
รวมสินทรัพย์	8,127,773,395	5,673,633,876	3,769,112,635	43.26%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.0660	11.2465	11.4215	(1.60%)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวน 8,127.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2,454.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.26 เนื่องจากทางกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 จึงทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยในปี 2568 เท่ากับ 11.0660 บาท

14.1.3 งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

รายการ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	YoY%
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,724,442,980)	(1,948,927,140)	557,418,625	(11.52%)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,695,873,432	1,981,268,149	(358,245,135)	(14.40%)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(28,569,548)	32,341,009	199,173,490	(188.34%)
เงินฝากธนาคารต้นปี	294,797,733	262,456,724	63,283,234	12.32%
เงินฝากธนาคารปลายปี	266,228,185	294,797,733	262,456,724	(9.69%)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด จำนวน 266.23 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1. กิจกรรมการดำเนินงาน (Operating Activities)

- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงาน: จำนวน 1,724.44 ล้านบาท
- ปัจจัยสำคัญ: สาเหตุหลักที่กระแสเงินสดติดลบ (Net Cash Used) เกิดจากการขยายการลงทุนเพิ่ม โดยมีการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นมูลค่า 2,345 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลงทุนใน INET-IDC3 ส่วนขยาย

2. กิจกรรมการจัดหาเงิน (Financing Activities)

- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการจัดหาเงิน: จำนวน 1,695.87 ล้านบาท
- ปัจจัยสำคัญ: มาจากการระดมทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 จำนวน 2,415 ล้านบาท และนำไปซื้อสินทรัพย์ในกิจกรรมการดำเนินงานตามข้างต้น
- รายการใช้ไป: มีการจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว 177.74 ล้านบาท, จ่ายดอกเบี้ย 90.81 ล้านบาท และ การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น (ปันผล/ลดทุน) 403.00 ล้านบาท

14.2 ปัจจัยหรือสาเหตุที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“กองทรัสต์”) ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงและเหตุการณ์ในอนาคตที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวเป็นการประเมินตามสถานการณ์และสมมติฐาน ณ วันที่จัดทำรายงาน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตจากปัจจัยภายนอกและภายในที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมระยะยาวมาเป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างเงินทุนในการดำเนินงานและการลงทุน ซึ่งต้นทุนทางการเงินมาจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัว หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้น หรืออยู่ในระดับสูงเป็นระยะเวลานาน อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิ กระแสเงินสด รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ความผันผวนของภาวะตลาดการเงินและตลาดทุน ที่เกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์และผลตอบแทนจากการลงทุนเมื่อเปรียบเทียบกับเครื่องมือทางการเงินประเภทอื่น ทำให้ความน่าสนใจของนักลงทุนที่มีต่อกองทรัสต์ลดลง

ขณะเดียวกัน การดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินประเภทศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (Data Center) จำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และนโยบายของภาครัฐที่เกี่ยวข้องหลายด้าน อาทิ กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล กฎหมายด้านความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์ และกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงหรือการบังคับใช้กฎหมายและข้อบังคับดังกล่าวที่มีความเข้มงวดมากขึ้นในอนาคต อาจทำให้กองทรัสต์หรือผู้เช่าต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มขึ้น และกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต

15. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568



ที.อ.บ.บ.014/2569

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569

เรียน ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท นวัตกรรมจัดการกองทุน กลยุทธ์ไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์รีเซพต์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้เข้าในอนุสัญญาระหว่างทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ไอเน็ต รีท แลนด์เมเนจเม้นท์ จำกัด ดำเนินระยะเวลาครบปีปฏิทิน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ไอเน็ต รีท แลนด์เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมตามสมควรและได้ปฏิบัติตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ บริหารจัดการและรายงานต่อทรัสต์ และปฏิบัติตามหน้าที่ของทรัสต์ผู้ถือสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2560

ขอแสดงความนับถือ

(นางพยศพร พ. น. ก.)
 ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #2

16. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวนรวม 9,659 ล้านบาท เงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ และมีมูลค่าที่มีสาระสำคัญเป็นอย่างมาก โดยลักษณะของทรัพย์สินทำให้ไม่สามารถอ้างอิงราคาจากตลาดที่มีสภาพคล่องหรือทรัพย์สินที่เทียบเคียงได้โดยตรง การกำหนดมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวด สำหรับทรัพย์สินโครงการที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในเดือน ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้ราคาซื้อขายล่าสุดเป็นฐานสำหรับมูลค่ายุติธรรม ส่วนทรัพย์สินอีกสองโครงการ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดมูลค่ายุติธรรม โดยอ้างอิงราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีประเมินตามรายได้และต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับข้อสมมติที่ใช้ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่อ้างอิงราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ดังนี้

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของเงินลงทุนและการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยการอ่านสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ่านรายงานการประเมินมูลค่า และสอบถามฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ
- พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมและความรู้ความสามารถของผู้ประเมินราคาอิสระ ประเมินเทคนิคที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินว่าเป็นวิธีที่สอดคล้องกับแนวปฏิบัติการประเมินมูลค่าในอุตสาหกรรม
- สอบทานข้อสมมติที่สำคัญที่ผู้ประเมินและฝ่ายบริหารใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ได้แก่ สอบทานอัตราคิดลด โดยการพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ในอุตสาหกรรมเดียวกันและอ้างอิงได้จากข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป
- สอบทานประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าตามสัญญาให้เช่าระยะยาวโดยการเปรียบเทียบค่าเช่ากับอัตราในสัญญาเช่า และสอบทานมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินหลังจบสัญญาให้เช่าระยะยาวของทรัพย์สินโครงการที่กองทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยการอ่านข้อมูลผู้เชี่ยวชาญด้านเทคนิคที่ฝ่ายบริหารใช้พิจารณาเพื่อประมาณการราคาต้นทุนทดแทนสุทธิและต้นทุนคงเหลือของทรัพย์สิน
- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนอง ต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่รับรู้ว่ามีแนวโน้มที่มิใช่สาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีแนวโน้มที่มิใช่สาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

สุชาดา ตันติโอฬาร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 12 กุมภาพันธ์ 2569

งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	7	9,504,214,874	7,177,343,992
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7	55,961,927	55,969,890
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	200,757,505	88,560,157
เงินฝากธนาคาร	8	266,228,185	294,797,733
เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	9	3,500,000	3,500,000
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ		971,191	1,113,613
ลูกหนี้อื่น		3,358,961	1,521,467
ลูกหนี้กรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม		278,355	214,305
รวมสินทรัพย์		10,035,270,998	7,623,021,157
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น		84,454,546	15,612,753
เงินปันผลค้างจ่าย	12	48,831,248	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	1,708,897,972	1,884,957,523
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	7	65,313,837	48,817,005
รวมหนี้สิน		1,907,497,603	1,949,387,281
สินทรัพย์สุทธิ		8,127,773,395	5,673,633,876
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์สุทธิ	10	7,100,946,758	4,734,750,019
กำไรสะสม	11	1,026,826,637	938,883,857
สินทรัพย์สุทธิ		8,127,773,395	5,673,633,876
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.0660	11.2465
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		734,476,000	504,476,600

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน	7	9,504,214,874	7,177,343,992
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7	55,961,927	55,969,890
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	200,757,505	88,560,157
เงินฝากธนาคาร	8	266,228,185	294,797,733
เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	9	3,500,000	3,500,000
ดอกเบี้ยค้างรับ		971,191	1,113,613
ลูกหนี้อื่น		3,358,961	1,521,467
ลูกหนี้กรมสรรพากร - ภาษีมูลค่าเพิ่ม		278,355	214,305
รวมสินทรัพย์		10,035,270,998	7,623,021,157
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น		84,454,546	15,612,753
เงินปันผลค้างจ่าย	12	48,831,248	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	1,708,897,972	1,884,957,523
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	7	65,313,837	48,817,005
รวมหนี้สิน		1,907,497,603	1,949,387,281
สินทรัพย์สุทธิ		8,127,773,395	5,673,633,876
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ	10	7,100,946,758	4,734,750,019
กำไรสะสม	11	1,026,826,637	938,883,857
สินทรัพย์สุทธิ		8,127,773,395	5,673,633,876
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		11.0660	11.2465
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		734,476,000	504,476,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

2567

ราคาทุนตัด จำหน่าย	ร้อยละของ ราคาทุน	มูลค่าเสื่อม*	มูลค่าเสื่อม*	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	มูลค่าเสื่อม*	ร้อยละของ มูลค่าเสื่อม*
(บาท)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
4,077,823,272	4,243,052,104	43.47	4,078,828,871	4,255,449,112	58.12	
2,434,124,846	2,963,256,619	30.36	2,392,030,241	2,921,894,880	39.91	

ในรูปแบบการเป็นเจ้ากองกรมสิทธิ์อาคารและอุปการะการ และให้เช่า
ทรัพย์สินระยะยาว
โดยสัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 มีนาคม 2597 ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ใน
อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

เงินลงทุนในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลเน็ตเวิร์กที่ 3 เฟส 2 ส่วนเพิ่ม

ในรูปแบบการเป็นเจ้ากรรมสิทธิ์ผู้ปกครองโครงการ และให้เช่า
ทรัพย์สินระยะยาว

โดยสัญญาเช่าสิ้นสุดวันที่ 24 มีนาคม 2597 ที่มีโครงการตั้งอยู่ใน
อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 7)

เงินลงทุนในที่ดินโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลเน็ตเวิร์กที่ 3 เฟส 2

ที่มีโครงการตั้งอยู่ในอำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 7)

เงินฝากธนาคาร ประเภทบัญชีฝากประจำ 12 เดือน**

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

วันครบ

กำหนด

31

พฤษภาคม

2568

รวมทุนตั้ง จำหน่าย	มูลค่าสุทธิรวม*	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม*	ร้อยละของ
/ ราคาทุน			ตัดจำหน่าย		มูลค่าเงินลงทุน
2,297,906,151	2,297,906,151	23.54	-	-	-
8,809,854,269	9,504,214,874	97.37	6,470,859,112	7,177,343,992	98.03
55,961,927	55,961,927	0.57	55,969,890	55,969,890	0.76
55,961,927	55,961,927	0.57	55,969,890	55,969,890	0.76
-	-	-	61,643,664	61,643,664	0.84

	2568	2567	
	ราคาหุ้นต่อ จำหน่าย / ราคาทุน	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน
	มูลค่ายุติธรรม*	มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่ายุติธรรม*
			มูลค่าเงินลงทุน
เงินฝากธนาคาร ประเภทบัญชีฝากประจำ 5 เดือน**			
10			
ธนาคารออมสิน	200,728,168	2.06	-
กุมภาพันธ์			
2569			
กองทุนเปิด			
กองทุนเปิด บริหารเงิน (K-CASH)	27,955	-	26,010,910
			0.37
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	200,756,123	2.06	88,560,157
			1.21
รวมเงินลงทุน	9,760,934,306	100.00	7,321,874,039
			100.00

* มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยยอดสุทธิที่ส่วนต่างเงินมีง่าเข้าไว้ (หมายเหตุ 7)

** เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ประเภทบัญชีฝากประจำแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าเงินลงทุน ทั้งนี้ ดอกเบี้ยที่รับได้ถูกแยกแสดงไว้ในรายการ "ดอกเบี้ยค้างรับ" ในงบแสดงฐานะการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		693,437,556	606,699,898
รายได้ค่าเช่า		26,931,730	5,697,436
รายได้อื่น		4,485,402	5,530,829
รวมรายได้		724,854,688	617,928,163
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13	49,903,247	47,391,742
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13	15,546,071	13,829,562
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	4,656,157	2,141,327
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		8,189,410	7,483,039
ค่าใช้จ่ายอื่น		2,936,417	1,808,891
ต้นทุนทางการเงิน		91,972,649	109,304,864
รวมค่าใช้จ่าย		173,203,951	181,959,425
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		551,650,737	435,968,738
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน		1,150,823	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	7	(13,028,476)	336,319,452
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(11,877,653)	336,319,452
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		539,773,084	772,288,190

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		551,650,737	435,968,738
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน		1,150,823	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(13,028,476)	336,319,452
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		539,773,084	772,288,190
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	10	2,366,196,739	1,501,129,442
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายราย	12	(451,830,304)	(368,896,391)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		2,454,139,519	1,904,521,241
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		5,673,633,876	3,769,112,635
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		8,127,773,395	5,673,633,876

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		539,773,084	772,288,190
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	(2,345,036,949)	(2,468,774,183)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	(200,728,168)	(61,643,664)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	87,626,619	-
การตัดจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็น			
สินทรัพย์ทางการเงิน		-	743,136
ปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	7	(40,824,276)	(35,459,504)
รับเงินมัดจำค่าเช่า		123,591,662	120,010,649
จ่ายคืนเงินมัดจำค่าเช่า		(60,220,800)	(59,040,000)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง		-	5,571,897
ดอกเบี้ยค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง		142,422	(755,993)
ลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น		(1,837,494)	(991,908)
ลูกหนี้กรมสรรพากรเพิ่มขึ้น		(64,050)	(123,092)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		68,133,845	6,261,920
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		91,972,649	109,304,864
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	7	13,028,476	(336,319,452)
เงินสดสุทธิจากใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(1,724,442,980)	(1,948,927,140)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินฝากประจำธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น		-	(3,500,000)
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10	2,415,000,000	1,535,388,800
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์		(47,577,426)	(34,259,358)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	12	(402,999,056)	(368,896,391)
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	-	1,918,497,260
(สุทธิค่าธรรมเนียม)	9		
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	(177,735,321)	(972,318,647)

หน่วย: บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(90,814,765)	(93,643,515)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน		1,695,873,432	1,981,268,149
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(28,569,548)	32,341,009
เงินฝากธนาคารต้นปี		294,797,733	262,456,724
เงินฝากธนาคารปลายปี		266,228,185	294,797,733

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ระหว่างบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนและเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนเริ่มแรกในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลไอเน็ต แห่งที่ 3 เฟส 1 (“INET-IDC3 เฟส 1”) ในรูปแบบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารและอุปกรณ์ของโครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสัญญาเช่าระยะยาว INET-IDC3 เฟส 1 ตั้งอยู่ที่อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ลงทุนในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล INET แห่งที่ 3 เฟส 2 (“INET-IDC3 เฟส 2”) และเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อใช้ลงทุนในโครงการศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล INET แห่งที่ 3 เฟส 2 เพิ่มเติม (“INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนเพิ่ม”)

กองทรัสต์ฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกองทรัสต์จากเดิมชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไอเน็ต เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ตเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2567

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในรูปแบบสัญญาให้เช่าระยะยาว นอกเหนือไปจากการให้เช่าทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์ฯ อาจดำเนินกิจกรรมอื่น ๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2564 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2564 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 20.15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้ว

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

3. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ฯ หากกองทรัสต์ฯ มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้นิยามถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีกำไรสะสม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีสภาพคล่องส่วนเกิน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยการลดทุน

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุ 4.2) ถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยวรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

คำใช้ง่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ซื้อเข้ามาและให้เช่าทรัพย์สินกลับแก่ผู้ขายเป็นเวลาทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดของอายุการให้ประโยชน์ของทรัพย์สิน เงินลงทุนดังกล่าวจะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน โดยวัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน โดยพิจารณาว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุดเนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดตามกลไกตลาด และหลังจากนั้นกองทรัสต์จะวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมตามรายงานการประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

เงินทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินแสดงในงบการเงินด้วยราคายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน โดยมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบรายงานของกองทุนรวมที่จัดทำและเผยแพร่โดยบริษัทจัดการกองทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายไว้ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทเงินฝากประจำ

เงินลงทุนในเงินฝากประจำธนาคารซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนเกิน 3 เดือนใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ดอกเบี้ยค้างรับ” ในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยกองทรัสต์ได้รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรง

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการขายหรือโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ จัดประเภทเป็นรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนในการทำรายการ และจะแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวดรายงานโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.5 ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น

4.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.7 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ ไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.8 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

4.9 ประเมินการหนีสิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนีสินไว้ในบัญชีเมื่อภาวะผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่ากองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การวัดมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดโดยใช้มูลค่าตามรายงานการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยในการประเมินค่าของเงินลงทุนดังกล่าวจำเป็นต้องมีการกำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสม การใช้ข้อสมมติเพื่อการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะยาว และมีการประมาณการมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินโครงการหลังจบสัญญาที่กองทรัสต์ฯ ให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวแก่ผู้เช่าสำหรับกรณีเงินลงทุนอยู่ในรูปแบบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Freehold) (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7)

การจัดประเภทเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการกำหนดมูลค่าเงินลงทุนเริ่มแรก

ในระหว่างปี 2568 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนเพิ่มโดยกองทรัสต์ฯ จ่ายชำระค่าซื้อทั้งสิ้น 2,345 ล้านบาท กองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการจัดประเภทเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์ทางการเงิน (ดูนโยบายบัญชีของเงินลงทุนที่หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2)

ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการบันทึกการรับรู้รายได้ด้วยวิธีต้นทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost) ของเงินลงทุนประเภทสินทรัพย์ทางการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารต้องกำหนดผลตอบแทนที่แท้จริงของเงินลงทุน จึงต้องมีการประมาณการมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินสุดท้ายของทรัพย์สินโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนเพิ่มหลังจบสัญญาที่กองทรัสต์ฯ ให้เช่าทรัพย์สินระยะยาว โดยฝ่ายบริหารพิจารณารายงานของผู้เชี่ยวชาญด้านเทคนิคเพื่อประมาณการราคาต้นทุนทดแทนสุทธิและต้นทุนคงเหลือ สำหรับกำหนดมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินหลังจากจบสัญญาให้เช่าระยะยาว

6. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ปัจจุบันกองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในทรัพย์สินศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลและดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้น รายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้ ปัจจุบันกองทรัสต์ฯ มีสัญญาให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวและได้รับเงินค่าเช่าจากผู้เช่ารายเดียว

7. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม

7.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน

INET-IDC3 เฟส 1

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2564 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่เพื่อเป็นเจ้ากรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสัญญาเช่าระยะยาวที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 และกองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินโครงการดังกล่าวแก่ผู้ขายโดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2588 ทั้งนี้ สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์ที่ให้เช่าหรืออะไหล่ต่าง ๆ ค่าเบี้ยประกันภัยในทรัพย์สิน ภาษีป้าย ภาษีโรงเรือนและที่ดิน อากรแสตมป์ รวมถึงภาษีอื่น ๆ ที่เรียกเก็บบนทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า รวมทั้งการดำเนินการรื้อถอนทรัพย์สินที่เช่า ปรับปรุงที่ดิน และขนย้ายอุปกรณ์ที่ติดตั้งออกจากที่ดินดังกล่าวเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า

INET-IDC3 เฟส 2

เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดินและอาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ที่ดินที่ตั้งอาคารสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ INET-IDC3 และอาคารควบคุมสถานีไฟฟ้าย่อย) และสัญญาซื้อขายอุปกรณ์ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 กับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ โดยกองทรัสต์ฯ จ่ายชำระค่าซื้อทั้งสิ้น 2,469 ล้านบาทแก่ผู้ขายแล้วเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ปันส่วนราคารายการดังกล่าวเป็นมูลค่าเงินลงทุนในที่ดินจำนวน 57 ล้านบาท (หมายเหตุ 7.2) อ้างอิงตามมูลค่าประเมินของที่ดินตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ และมูลค่าเงินลงทุนในอาคารและอุปกรณ์จำนวน 2,412 ล้านบาท โดยผู้ขายตกลงเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีมูลค่าเพิ่มของรายการขายอุปกรณ์ และค่าปรับการไล่ถอนสินเชื่อ ก่อนกำหนดของกองทรัสต์ฯ และในวันเดียวกันนั้น กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินโครงการดังกล่าวแก่ผู้ขายโดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 24 มีนาคม 2597 ทั้งนี้ สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์ที่ให้เช่าหรืออะไหล่ต่าง ๆ ค่าเบี้ยประกันภัยในทรัพย์สิน ภาษีป้าย ภาษีโรงเรือนและที่ดิน อากรแสตมป์ รวมถึงภาษีอื่น ๆ ที่เรียกเก็บบนทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว รวมถึงต้องส่งมอบสินทรัพย์ที่จัดหาทดแทนให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ฯ โดยกองทรัสต์ฯ ให้สิทธิผู้เช่าในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่า

ทั้งนี้ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนและให้เช่าทรัพย์สินกลับแก่ผู้ขายตลอดหรือเกือบตลอดอายุการให้ประโยชน์ทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ เงินลงทุนดังกล่าวถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน

INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนเพิ่ม

เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายสินทรัพย์ ประกอบด้วยตู้ Rack พร้อมอุปกรณ์การเชื่อมต่ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในพื้นที่อาคารโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 รวมถึงอุปกรณ์เทคโนโลยีขั้นสูง (Core Network) หน่วยประมวลผลข้อมูล และหน่วยจัดเก็บข้อมูล จำนวน 246 Rack พร้อมซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวข้องกับ

อุปกรณ์ต่าง ๆ กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยกองทรัสต์จ่ายชำระค่าซื้อทั้งสิ้น 2,345 ล้านบาทแก่ผู้ขายแล้วเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2568 โดยผู้ขายตกลงเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีมูลค่าเพิ่มของรายการขายอุปกรณ์ และในวันเดียวกันนั้น กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินโครงการดังกล่าวแก่ผู้ขาย โดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 24 มีนาคม 2597 ทั้งนี้ สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนทดแทนอุปกรณ์ที่ให้เช่าหรืออะไหล่ต่างๆ ค่าเบี้ยประกันภัยในทรัพย์สิน ภาษีป้าย ภาษีโรงเรือนและที่ดิน อากรแสตมป์ รวมถึงภาษีอื่น ๆ ที่เรียกเก็บบนทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าดังกล่าว รวมถึงต้องส่งมอบสินทรัพย์ที่จัดหาทดแทนให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์โดยกองทรัสต์ ให้สิทธิผู้เช่าในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวตลอดระยะเวลาเช่า

ทั้งนี้ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนและให้เช่าทรัพย์สินกลับแก่ผู้ขายตลอดอายุการให้ประโยชน์ทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ เงินลงทุนดังกล่าวถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน

เงินมัดจำสัญญาเช่า

ภายใต้สัญญาให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าต้องนำเงินมาวางมัดจำโดยมีมูลค่าเท่ากับค่าเช่าของ 6 เดือนถัดไป และกองทรัสต์ จะคืนเงินมัดจำดังกล่าวเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าสามารถนำหนังสือ ค่าประกันธนาคารมาวางทดแทนได้ในมูลค่าไม่เกินจำนวนค่าเช่าล่วงหน้า 3 เดือน ในการบันทึกบัญชี เงินมัดจำรับจากทรัสต์ ได้คำนึงถึงผลต่างเนื่องจากมูลค่าเงินตามเวลา (Time value of money) ของเงินมัดจำรับดังกล่าวในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับการรับรู้เริ่มแรกของเงินมัดจำค่าเช่ารับและ แสดงเป็นรายการปรับปรุงส่วนต่าง (Day-1 difference) โดยบันทึกหักกับบัญชีเงินลงทุนในสิทธิการเช่า และจะทยอยตัดจำหน่ายตลอดอายุสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2568 ผู้เช่าได้วางเงินมัดจำค่าเช่ารับเป็นจำนวนเงิน 128.7 ล้านบาท และวันถัดมาผู้เช่าได้นำหนังสือค่าประกันธนาคารจำนวน 64.3 ล้านบาท มาวางทดแทนเงินมัดจำที่เป็นเงินสด ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงบันทึกการรับเงินมัดจำและคืนเงินมัดจำที่เป็นเงินสด และได้กลับรายการส่วนต่างเงินมัดจำค่าเช่ารับที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน (หมายเหตุ 7.1) เป็นจำนวน 47.2 ล้านบาทออกในระหว่างงวด

องค์ประกอบของเงินมัดจำค่าเช่ารับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	220,874	157,503
การปรับปรุงส่วนต่าง (Day-1 difference) รอดตัดบัญชี	(155,560)	(108,686)
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	65,314	48,817

การเคลื่อนไหวของรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	อสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่า	ส่วนต่าง ค่าเช่ารับ	เงินมัดจำ รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	7,284,900	(107,556)	7,177,344
ซื้อเงินลงทุนระหว่างปี	2,345,037	-	2,345,037
ปรับปรุงส่วนต่างของเงินมัดจำค่าเช่ารับ (Day-1 difference)	-	(94,346)	(94,346)
การคืนเงินมัดจำ	-	47,173	47,173
ปรับปรุงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	40,824	307	41,131
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(12,124)	-	(12,124)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	9,658,637	(154,422)	9,504,215

7.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ที่ดิน	ส่วนต่าง เงินมัดจำค่าเช่ารับ	รวม
ยอดคงเหลือ 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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	57,100	(1,130)	55,970
ปรับปรุงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	-	(8)	(8)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	57,100	(1,138)	55,962

7.3 เงินลงทุนในหลักทรัพย์

กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในบัญชีเงินฝากประจำธนาคารและกองทุนรวมตลาดเงินโดยมียอดเคลื่อนไหวในระหว่างปี 2568 และ 2567 ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	88,560	26,406
ลงทุนเพิ่ม	200,728	61,644
จำหน่ายระหว่างปี	(87,627)	-
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่ายุติธรรม	(904)	510
ยอดคงเหลือปลายปี	200,757	88,560

7.4 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

INET-IDC3 เฟส 1

กองทรัสต์ฯ ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินของโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) สมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือ อัตราคิดลดร้อยละ 9.0 ต่อปี (2567: ร้อยละ 9.0 ต่อปี) โดยหากอัตราคิดลดตามสมมติฐานเพิ่มขึ้นจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนลดลง

INET-IDC3 เฟส 2

กองทรัสต์ฯ ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ที่ลงทุนในรูปแบบมีกรรมสิทธิ์ (Freehold) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) สมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนประกอบด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 9.0 ต่อปี (2567: ร้อยละ 9.0 ต่อปี) และประมาณการมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับเพื่อไปใช้จัดหาประโยชน์หลังสัญญาให้เช่าระยะยาว 30 ปีสิ้นสุดลง โดยใช้เกณฑ์ต้นทุนทดแทนสุทธิและต้นทุนคงเหลือของทรัพย์สิน เพื่อกำหนดมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ได้รับหรือมีอยู่ ณ วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด ในการกำหนดประมาณการมูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สิน ฝ่ายบริหารได้พิจารณารายงานของผู้เชี่ยวชาญด้านเทคนิค ทั้งนี้ หากอัตราคิดลดตามสมมติฐานเพิ่มขึ้น จะทำให้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนลดลง ในขณะที่มูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินเพิ่มขึ้น จะทำให้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพิ่มขึ้น

INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนเพิ่ม

กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ INET-IDC3 เฟส 2 ส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับมูลค่าตามวิธีราคาทุนที่ตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุดเนื่องจากเป็นราคาที่มีพื้นฐานมาจากราคาการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดที่เป็นไปตามกลไกตลาด และเกิดขึ้นไม่ห่างจากวันสิ้นรอบระยะเวลา

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ประเภทบัญชีฝากประจำ คำนวณโดยใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุน ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน "ดอกเบี้ยค้างรับ" ในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน (เงินลงทุนในหลักทรัพย์) อ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบรายงานของกองทุนรวมที่จัดทำและเผยแพร่โดยบริษัทจัดการกองทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

2568

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็น				
สินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	9,658,637	9,658,637
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	57,100	57,100
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	200,757	-	200,757

(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

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมและไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในการประเมินมูลค่า
ในระหว่างปี

51

8. เงินฝากธนาคาร

	2567		2568	
	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
กระแสรายวัน	68	-	6	-
ออมทรัพย์	202,620	0.20	23,693	0.40
ธนาคารออมสิน				
ออมทรัพย์	699	0.25	54,421	0.55
เงินฝากประจำ 3 เดือน	-	-	216,678	1.80
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา				
เงินฝากประจำ 3 เดือน	62,841	0.85	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	<u>266,228</u>	<u>-</u>	<u>294,798</u>	<u>-</u>

9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,715,943	1,893,679
หัก: ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดบัญชี	(7,045)	(8,721)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,708,898	1,884,958

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	1,884,958	922,799
กู้เพิ่ม	-	1,928,497
จ่ายคืนเงินกู้	(177,735)	(972,318)
จ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	-	(10,000)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	1,675	15,980
ยอดคงเหลือปลายปี	1,708,898	1,884,958

กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวภายใต้สัญญาเงินกู้ 2 ฉบับกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โดยเงินกู้ยืมทั้งสองสัญญามี
 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา โดยสัญญาแรกมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือน
 นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม (มีนาคม 2567) และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาสจำนวน 36 งวด งวดละ 11.6
 ถึง 27.6 ล้านบาทตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ซึ่งต้องเริ่มชำระงวดแรกตั้งแต่เดือนเมษายน 2567 เป็นต้นไป และอีก
 สัญญาหนึ่ง มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม (มีนาคม 2567) และมีกำหนดชำระคืนเงินต้น
 เป็นรายไตรมาสจำนวน 36 งวด งวดละ 27.8 ล้านบาทซึ่งต้องเริ่มชำระงวดแรกตั้งแต่เดือนเมษายน 2568 เป็นต้นไป
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ มีเงินต้นของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวนทั้งสิ้น 221.5
 ล้านบาท (2567: 177.6 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีหลักประกัน คือ การจดจำนองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง หลักประกันทางธุรกิจของสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 สิทธิเหนือพื้นดินสำหรับการตั้งอาคารที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ทรัพย์สินประเภทเฟอร์นิเจอร์ สิ่งติดตั้ง อุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์สำหรับประกอบกิจการโครงการ INET-IDC3 เฟส 1 และเฟส 2 และบัญชีเงินฝากประจำ 36 เดือนของกองทรัสต์

ภายใต้สัญญาเงินกู้ระยะยาวดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

10. เงินจากผู้ถือหุ้น

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิดังนี้

	จำนวนหน่วย	เงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์สุทธิ
	(หน่วย)	(ล้านบาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	330,000,000	3,234
เงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	174,476,000	1,535
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	-	(34)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	504,476,000	4,735
เงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	230,000,000	2,415
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	-	(49)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	734,476,000	7,101

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ เพิ่มทุนโดยการออกหน่วยเพิ่มทุนจำนวน 174,476,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.00 บาท โดยเสนอขายมูลค่าหน่วยละ 8.80 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1,535 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์แสดงหักกับเงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น

เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ เพิ่มทุนโดยการออกหน่วยเพิ่มทุนจำนวน 230,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.00 บาท โดยเสนอขายมูลค่าหน่วยละ 10.50 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 2,415 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์แสดงหักกับเงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น

11. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
กำไรสะสมต้นปี	938,884	535,492
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	551,650	435,969
กำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	1,151	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(13,028)	336,319
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 12)	(451,830)	(368,896)
กำไรสะสมปลายปี	1,026,827	938,884

12. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทรัสต์ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
13 กุมภาพันธ์ 2568	1 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567	0.2000	100,895
12 มีนาคม 2568	1 มกราคม 2568 ถึง 31 มกราคม 2568	0.0666	33,598
18 เมษายน 2568	1 กุมภาพันธ์ 2568 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2568	0.0667	33,648
7 พฤษภาคม 2568	1 มีนาคม 2568 ถึง 31 มีนาคม 2568	0.0667	33,625
11 มิถุนายน 2568	1 เมษายน 2568 ถึง 30 เมษายน 2568 และกำไรสะสม	0.0666	33,514
9 กรกฎาคม 2568	1 พฤษภาคม 2568 ถึง 31 พฤษภาคม 2568 และกำไรสะสม	0.0667	33,569

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
8 สิงหาคม 2568	1 มิถุนายน 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2568 และกำไรสะสม	0.0667	33,571
10 กันยายน 2568	1 กรกฎาคม 2568 ถึง 31 กรกฎาคม 2568 และกำไรสะสม	0.0666	33,482
15 ตุลาคม 2568	1 สิงหาคม 2568 ถึง 31 สิงหาคม 2568 และกำไรสะสม	0.0667	33,540
7 พฤศจิกายน 2568	1 กันยายน 2568 ถึง 30 กันยายน 2568 และกำไรสะสม	0.0667	33,557
15 ธันวาคม 2568	1 ตุลาคม 2568 ถึง 31 ตุลาคม 2568 และกำไรสะสม	0.0666	48,831
รวมปี 2568		0.8666	451,830

กองทรัสต์ฯ มีกำหนดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของงวดวันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2568 และกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้นในวันที่ 13 มกราคม 2569 กองทรัสต์ฯ จึงแสดงรายการดังกล่าวเป็นเงินปันผลค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โฉงบแสดงฐานะการเงิน

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	0.2000	100,895
	และกำไรสะสม		
รวมปี 2567		0.8007	368,896

13. ค่าใช้จ่าย

13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ในกรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ได้มา กรณีทรัพย์สินอื่นคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ได้มา และคิดค่าธรรมเนียมเมื่อมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ฯ อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

13.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ณ วันเข้าลงทุน ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 8.0 ล้านบาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) และหากกองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมหรือมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ที่ใช้คำนวณจะเป็นไปตามมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมหรือมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ที่ใช้คำนวณจะเป็นไปตามมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ 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)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ไม่มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	2,345,037	2,468,774
รายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	693,438	606,700
รายได้ค่าเช่า	7	26,932	5,697
เงินปันผลจ่าย	12	106,206	94,194
ผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13	49,903	47,392
ทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13	15,546	13,830
ขายเงินลงทุนในกองทุนที่บริหารจัดการโดย กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		25,983	-

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
	7		
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์			
จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	9	-	937,500
ดอกเบี้ยจ่าย	9	-	12,213
ดอกเบี้ยรับ	8	270	622

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

		2568	2567
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็น	สินทรัพย์ทาง		
การเงิน		9,504,215	7,177,344
ลูกหนี้อื่น		3,355	1,521
เงินมัดจำค่าเช่ารับ		65,314	48,817
เงินปันผลค้างจ่าย		9,856	-
ผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย		3,562	2,763
ทรัสต์			
เงินลงทุนในกองทุนที่บริหารจัดการโดยกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		29	26,916
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย		1,725	2,611

(หน่วย: ล้านบาท)

	<u>2568</u>	<u>2567</u>
--	-------------	-------------

ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์

เงินฝากธนาคาร	202,688	23,699
ดอกเบี้ยค้างรับ	16	4

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 2,633 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 44.48 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2567: 2,530 ล้านบาท และร้อยละ 50.32)

16. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

17. เครื่องมือทางการเงิน

17.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยค้างรับ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินมัดจำค่าเช่ารับ กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนและรายได้จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่ารายเดียว จึงทำให้กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าผู้เช่าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาในระยะสั้น และภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินกองทรัสต์ฯ ได้รับเงินมัดจำค่าเช่าและหลักประกันต่าง ๆ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน และดอกเบี้ยของเงินฝากธนาคาร กองทรัสต์ฯ ได้พิจารณาฝากเงินกับธนาคารที่มีฐานะทางการเงินมั่นคงและลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินที่มีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงด้านเครดิตในระยะสั้น จำนวนสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียคือมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินหักด้วยมูลค่าหลักประกัน (หากมี)

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญเกี่ยวกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาว เงินฝากธนาคารทั้งหมดมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะสั้นที่มีการปรับให้ใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน และเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ที่สำคัญจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภท เป็น สินทรัพย์ทางการเงิน*	-	9,504	9,504	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	201	-	201	-
เงินฝากธนาคาร	266	-	266	หมายเหตุ 8
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	84	84	-
เงินปันผลค้างจ่าย	-	49	49	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,709	-	1,709	หมายเหตุ 9
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	-	65	65	-

* จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากเงินลงทุนมีจำนวนตายตัวไม่แปรผันตามอัตราดอกเบี้ย

(หน่วย: ล้านบาท)

2567

	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดประเภท เป็น สินทรัพย์ทางการเงิน*	-	7,177	7,177	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	62	27	89	-
เงินฝากธนาคาร	295	-	295	หมายเหตุ 8
หนี้สินทางการเงิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	-	16	16	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,885	-	1,885	หมายเหตุ 9
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	-	49	49	-

จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากเงินลงทุนมีจำนวนตายตัวไม่แปรผันตามอัตราดอกเบี้ย

ทั้งนี้ หากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดมีการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลโดยเพิ่มขึ้นหรือลดลงร้อยละ 0.25 ต่อปีและกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ กรณีดังกล่าวจะมีผลทำให้การเพิ่มขึ้น ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ สำหรับปี 2568 ลดลงหรือเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนประมาณ 4.3 ล้านบาท

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินฝากธนาคาร ที่เพียงพอในการชำระหนี้ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ รวมทั้งประมาณการกระแสรายได้ของกองทรัสต์ฯ มีเพียงพอในการชำระหนี้ต่าง ๆ ที่ถึงกำหนดและแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

17.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์วัดมูลค่าเงินลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ด้วยราคายุติธรรม ส่วนเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ ของกองทรัสต์จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ดังนั้น กองทรัสต์จึงเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

18. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ได้มีมติให้อนุมัติจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา 1 พฤศจิกายน 2568 ถึง 30 พฤศจิกายน 2568 และกำไรสะสม ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0675 บาท คิดเป็นเงินรวม 49.6 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2569 ได้มีมติให้อนุมัติจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา 1 ธันวาคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 และกำไรสะสม ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0675 บาท คิดเป็นเงินรวม 49.6 ล้านบาท

19. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569