

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญโญ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบ ด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 7 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึง หมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 7 ตุลาคม 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญโญโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	2567
สินทรัพย์	
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,300,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,911,000,000
เงินฝากธนาคาร	64,300,291
ลูกหนี้	
จากการให้เช่าและบริการ	4,436,597
จากดอกเบี้ย	4,799
ลูกหนี้อื่น	2,283,561
สินทรัพย์อื่น	1,689,520
รวมสินทรัพย์	1,985,014,768
หนี้สิน	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,712,278
เงินมัดจำการเช่าและบริการ	25,146,527
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	1,083,248
หนี้สินอื่น	424,470
รวมหนี้สิน	36,366,523
สินทรัพย์สุทธิ	1,948,648,245
สินทรัพย์สุทธิ:	
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	
หน่วยทรัสต์จำนวน 170,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.2586 บาท	1,913,975,073
กำไรสะสม	34,673,172
สินทรัพย์สุทธิ	1,948,648,245
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.4626
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุดงวด (หน่วย)	170,000,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 7 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะ

เวลาตั้งแต่วันที่

7 ตุลาคม 2567

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายได้จากการลงทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการ 16,687,522

รายได้ดอกเบี้ย 41,744

รายได้อื่น 5,438

รวมรายได้ 16,734,704

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 4,383,654

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 679,025

ค่าธรรมเนียมทรีดี 203,707

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 199,500

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 836,171

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 450,000

ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุน 3,646,072

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1,198,811

รวมค่าใช้จ่าย 11,596,940

รายได้จากการลงทุนสุทธิ 5,137,764

รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน

รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 29,535,408

รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน 29,535,408

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 34,673,172

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 7 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะ

เวลาดังแต่วันที่

7 ตุลาคม 2567

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 34,673,172

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:

การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (1,300,000)

การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ -

การซื้อขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ (1,300,000)

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น (2,192,255)

ลูกหนี้จากดอกเบี้ยลดลง 2,079

ลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (9,561)

สินทรัพย์อื่นลดลง 346,064

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรอดบัญชีลดลง 535,408

ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 7,292,213

เงินมัดจำการเช่าและบริการลดลง (214,760)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 354,885

หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น 120,826

รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน (29,535,408)

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน 10,072,663

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 54,227,628

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 54,227,628

เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ 64,300,291

เงินฝากธนาคารต้นงวด -

เงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 8) 64,300,291

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รับโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 1,882,000,000

รับโอนสินทรัพย์สุทธิจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 22,252,555

แสดงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรอดบัญชีเป็นส่วนหนึ่งของ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (357,361)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	2567
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด/ปี (บาท)	1,948,648,245
อัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (%)	0%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.02
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.00
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.02
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA Ratio) (เท่า)	7.08
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) (เท่า)	0.00
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) (เท่า)	2.04
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (%)	0%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (%)	0%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (%)	0%

2) คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทุนรวม SIRIP และ/หรือ กองทรัสต์ SIRIPRT	SIRIP สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			SIRP (01/01/67- 31/10/67)	SIRPRT (01/11/67- 31/12/67)	SIRIP&SIRIPRT (01/01/67- 31/12/67)
	2564	2565	2566	2567	2567	2567
รายได้ค่าเช่าและบริการ	72.45	76.01	86.46	84.97	16.69	101.66
รายได้ดอกเบี้ย	0.24	0.28	0.75	0.82	0.04	0.86
รายได้อื่น	0.52	0.30	1.30	0.37	0.05	0.38
ค่าใช้จ่ายรวม	36.05	42.18	44.28	44.60	11.60	56.20
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	37.16	34.41	44.23	41.56	5.14	46.70
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	40.89	71.84	50.05	74.44	34.67	109.11
หนี้สิน / สินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.02	0.02	0.01	0.02	0.02	0.02
ต้นทุนดอกเบี้ย (%)	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	16.81	7.71	48.56	74.20	10.07	84.27
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(40.14)	(34.00)	(38.25)	(98.42)	54.23	(44.19)
กระแสเงินสดสุทธิ	(23.33)	(26.29)	10.31	(24.22)	64.30	40.08
สินทรัพย์สุทธิ (NAV) (บาท)	1,851.10	1,888.94	1,900.74	1,962.36	1,948.65	1,948.65
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV per Unit) (บาท)	10.8888	11.1114	11.1808	11.2586	11.4626	11.4626

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะการเงิน ของกองทุนรวม

SIRIP, SIRIPRT และ SIRIP & SIRIPRT

เนื่องจากปี 2567 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ ("SIRIP") ได้แปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญ ("SIRIPRT") ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ SIRIPRT กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP (Swap Ratio) ที่สัดส่วน 1 ต่อ 1 ตามที่ระบุในหนังสือเชิญ ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ครั้งที่ 1/2567 ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 ดังนั้น ในส่วนของกองทุน รวม SIRIP จะดำเนินการตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 จนถึง 31 ตุลาคม 2567 จากนั้นแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SIRIPRT โดยแปลงสภาพเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 จากนั้น กองทุนรวม SIRIP ได้จัดเลิกกองทุนรวมเมื่อ 4 พฤศจิกายน 2567 ในส่วนของกองทรัสต์ SIRIPRT ก่อตั้งกองทรัสต์เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2567 และรับแปลงสภาพจาก กองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 และดำเนินการจนถึงปัจจุบัน ดังนั้น การ วิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะการเงิน ของกองทุนทรัสต์ SIRIPRT จึงมี ความจำเป็นต้องกล่าวถึงผลการดำเนินงานของ SIRIP, SIRIPRT และ SIRIP & SIRIPRT ดังนี้

ในปี 2566 กองทุนรวม SIRIP มีรายได้รวมจำนวน 88.51 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 11.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.56 จากปีก่อนหน้า ซึ่งประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ 86.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.69 ของรายได้ รวม รายได้ดอกเบี้ย 0.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.85 ของรายได้รวม และรายได้อื่น 1.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.46 ของรายได้รวม ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการมีสาเหตุมาจากการที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตาราง เมตรลดลงเพื่อดึงดูดความสนใจของผู้เช่ารายใหม่ จึงเป็นผลให้อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น

ปี 2567 ในส่วนของกองทุนรวม SIRIP จะดำเนินการตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 จนถึง 31 ตุลาคม 2567 จากนั้น แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SIRIPRT โดยแปลงสภาพเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 จากนั้น กองทุนรวม SIRIP ได้จัดเลิกกองทุนรวมเมื่อ 4 พฤศจิกายน 2567

ในส่วนของกองทรัสต์ SIRIPRT ก่อตั้งกองทรัสต์เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2567 และรับแปลงสภาพจากกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 และดำเนินการจนถึงปัจจุบัน

รายได้ของกองทุนรวม SIRIP ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2567 – 31 ต.ค. 2567 จำนวน 84.97 ล้านบาท เมื่อรวมกับ รายได้ของกองทรัสต์ SIRIPRT ตั้งแต่ 1 พ.ย. 2567 – 31 ธ.ค. 2567 จำนวน 16.69 ล้านบาท คิดเป็นรายได้รวมของ SIRIP & SIRIPRT จำนวน 101.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เท่ากับ 15.20 ล้านบาท เนื่องมาจากอัตราการเช่า พื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2566 มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 62 แต่ในปี 2567 มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 73 เพิ่มขึ้นร้อยละ 11

ค่าใช้จ่ายรวมของกองทุนรวม SIRIP ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2567 – 31 ต.ค. 2567 เป็น 44.60 ล้านบาท เมื่อรวมกับ ค่าใช้จ่ายรวมของกองทรัสต์ SIRIPRT ตั้งแต่ 1 พ.ย. 2567 – 31 ธ.ค. 2567 จำนวน 11.60 ล้านบาท คิดเป็นค่าใช้จ่าย รวมของ SIRIP & SIRIPRT จำนวน 56.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เท่ากับ 11.92 ล้านบาท เนื่องมาจาก ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพจากกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT จำนวนรวม 5.02 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่าย ส่วนนี้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวตอนแปลงสภาพ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้นเนื่องจากอัตราการเช่าที่สูงขึ้น ทำ ให้ค่าใช้จ่ายที่ผันแปรตามอัตราการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น

ทำให้รายได้จากการลงทุนสุทธิของกองทุนรวม SIRIP ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2567 – 31 ต.ค. 2567 เท่ากับจำนวน 41.56 ล้านบาท เมื่อรวมกับรายได้จากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์ SIRIPRT ตั้งแต่ 1 พ.ย. 2567 – 31 ธ.ค. 2567

จำนวน 5.14 ล้านบาท คิดเป็นรายได้จากการลงทุนสุทธิรวมของ SIRIP & SIRIPRT จำนวน 46.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เท่ากับ 2.47 ล้านบาท ทั้งนี้ หากไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพจากกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT จำนวนรวม 5.02 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวตอนแปลงสภาพแล้ว รายได้จากการลงทุนสุทธิรวมของ SIRIP & SIRIPRT จะเทียบเท่ากับจำนวน 51.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เท่ากับ 7.49 ล้านบาท เนื่องมาจากอัตราการเข้าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวข้างต้น

อนึ่ง ในปี 2567 กองทุนรวม SIRIP มีรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 32.87 ล้านบาท และ กองทรัสต์ SIRIPRT มีรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 29.54 ล้านบาท ดังนั้น SIRIP & SIRIPRT มีรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวนรวม 62.41 ล้านบาท

ดังนั้น ในปี 2567 กองทุนรวม SIRIP จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 74.44 ล้านบาท และ กองทรัสต์ SIRIPRT มีจึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 34.67 ล้าน ดังนั้น SIRIP & SIRIPRT จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวนรวม 109.11 ล้านบาท