

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ**  
**Issara Real Estate Investment Trust (ISSARA)**  
**ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน**

**13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ**

**13.1 สรุปรายการสอบบัญชี**

**13.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบของกองทรัสต์**

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2567	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ลู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
2568	นายวีร์ สุจริต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7103 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ลู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

**13.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชี**

สรุปรายงานการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขดังนี้

**ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2567 ดังนี้**

งบการเงินประจำปี 2567 ซึ่งตรวจสอบโดย นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ลู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นสำหรับงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการกองทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

**ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2568 ดังนี้**

งบการเงินประจำปี 2568 ซึ่งตรวจสอบโดย นายวีร์ สุจริต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7103 จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ลู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

โดยผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการกองทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

## 13.2 ข้อมูลทางการเงิน

### 13.2.1 ฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

รายการ (หน่วย : บาท) วันที่สิ้นสุดงวด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2567
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,478,200,000	1,293,100,000
เงินฝากสถาบันการเงิน	67,247,940	75,250,719
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	1,384,941	3,652,235
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,821,761	446,722
สินทรัพย์อื่น	1,714,795	301,736
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,550,369,437</b>	<b>1,372,751,412</b>
<b>หนี้สิน</b>		
<b>เจ้าหนี้</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	445,833	445,833
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	422,670	349,099
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์	883,772	412,102
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,635,870	204,285
เงินมัดจำการให้เช่า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,896,204	1,896,204
เงินมัดจำการให้เช่า - บริษัทอื่น	27,257,494	24,016,141
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	152,008,728	-
หนี้สินอื่น	3,676,274	492,659
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>188,226,845</b>	<b>27,816,323</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,362,142,592</b>	<b>1,344,935,089</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1,340,397,855	1,340,397,855
กำไรสะสม	21,744,737	4,537,234
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,362,142,592</b>	<b>1,344,935,089</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	13.6214	13.4493
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้น ปี/งวด (หน่วย)	100,000,000	100,000,000
หมายเหตุ : ปี 2567 เป็นผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567		

### 13.2.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ (หน่วย : บาท) วันที่สิ้นสุดงวด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2568	สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 12 พ.ย. ถึง 31 ธ.ค. 2567
<b>รายได้จากการลงทุน</b>		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	121,098,172	7,804,414
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	236,075	21,063
รายได้ดอกเบี้ยรับ	241,970	11,145
รายได้อื่น	236,405	38,836
<b>รวมรายได้</b>	<b>121,812,622</b>	<b>7,875,458</b>

<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	32,993,873	1,810,381
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	5,174,405	431,845
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	4,730,296	338,146
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5,991,236	399,172
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	809,900	148,430
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	4,319,020	210,250
ต้นทุนทางการเงิน	7,711,767	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>61,730,497</b>	<b>3,338,224</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>60,082,125</b>	<b>4,537,234</b>

<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>		
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(964,622)	-
<b>รวม (ขาดทุน) กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>	<b>(964,622)</b>	<b>-</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>59,117,503</b>	<b>4,537,234</b>

หมายเหตุ : ปี 2567 เป็นผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567

### 13.2.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท) วันที่สิ้นสุดงวด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2568	สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 12 พ.ย. ถึง 31 ธ.ค. 2567
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	59,117,503	4,537,234
<b>ปรับกระทบยอดจากการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ</b>		
<b>จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน)</b>		
<b>กิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(21,064,622)	-
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	2,267,294	(2,224,036)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(1,991,310)	1,354,680
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(1,413,060)	138,077
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้	545,241	1,207,034
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,431,585	165,916
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำการให้เช่า	3,241,353	(348,439)
การเพิ่มขึ้น ในหนี้สินอื่น	3,183,615	420,253
(กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	964,622	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>46,282,221</b>	<b>5,250,719</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
เงินฝากสถาบันการเงินรับโอนจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	-	70,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(12,375,000)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(41,910,000)	-
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(54,285,000)</b>	<b>70,000,000</b>
เงินฝากสถาบันการเงิน (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(8,002,779)	75,250,719
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันต้นปี/งวด	75,250,719	-
<b>เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี/งวด</b>	<b>67,247,940</b>	<b>75,250,719</b>

หมายเหตุ : ปี 2567 เป็นผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ปี 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 59.12 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงปี 2567 (12 พ.ย. - 31 ธ.ค) จำนวน 4.54 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 54.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1,202.94 และทำให้ปี 2568 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 60.08 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงปี 2567 (12 พ.ย - 31 ธ.ค) จำนวน 4.54 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 55.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1,224.20 โดยเกิดขึ้นจากรายได้ค่าเช่า และรายได้รวมทั้งหมดเพิ่มขึ้น จำนวน 113.94 ล้านบาท และกองทรัสต์มีขาดทุนสุทธิ ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวน 0.96 ล้านบาท เปรียบเทียบกับช่วงปี 2567 (12 พ.ย - 31 ธ.ค) ไม่มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นการลดลง 0.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100

### 14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

#### 14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### รายได้จากการลงทุน

กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 121.81 ล้านบาท เป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเป็นหลัก จำนวนเงิน 121.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.41 ของรายได้รวม

รายได้จากการลงทุน	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด
	วันที่ 31 ธันวาคม 2568	วันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้ค่าเช่าและบริการ	121,098,172	7,804,414
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	236,075	21,063
รายได้ดอกเบี้ยรับ	241,970	11,145
รายได้อื่น	236,405	38,836
<b>รวมรายได้</b>	<b>121,812,622</b>	<b>7,875,458</b>

หมายเหตุ : ปี 2567 เป็นผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567

#### ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมด 61.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.68 ของรายได้รวม โดยเป็นต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ จำนวนเงิน 32.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.44 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด และเป็นค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวนเงิน 5.17 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จำนวนเงิน 4.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.38 และ 7.66 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ตามลำดับ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงิน 5.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.71 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด โดยแยกเป็นค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด
	วันที่ 31 ธันวาคม 2568	วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	32,993,873	1,810,381
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	5,174,405	431,845
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	4,730,296	338,146

ค่าใช้จ่าย	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด
	วันที่ 31 ธันวาคม 2568	วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสหามทรัพย์	5,991,236	399,172
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	809,900	148,430
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	4,319,020	210,250
ต้นทุนทางการเงิน	7,711,767	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>61,730,497</b>	<b>3,338,224</b>

หมายเหตุ : ปี 2567 เป็นผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567

จากตัวเลขรายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าว ดังนั้นกองทรัสต์จึงมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เป็นจำนวนเงิน 60.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.32 ของรายได้รวม

### กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 60.08 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 59.12 ล้านบาท จากการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมระหว่างปีจากการประเมินมูลค่าอสหามทรัพย์ของผู้ประเมินอิสระ จำนวน 0.96 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด
	วันที่ 31 ธันวาคม 2568	วันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้	121,812,622	7,875,458
ค่าใช้จ่าย	61,730,497	3,338,224
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>60,082,125</b>	<b>4,537,234</b>
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(964,622)	-
<b>รวมกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>	<b>(964,622)</b>	<b>-</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>59,117,503</b>	<b>4,537,234</b>

หมายเหตุ : ปี 2567 เป็นผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 12 พ.ย. 2567 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567

#### 14.1.2 ฐานะการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสินทรัพย์รวม จำนวนเงิน 1,550.37 ล้านบาท ประกอบด้วยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ เงินลงทุนในอสหามทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,478.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.35 ของสินทรัพย์รวม และ เงินฝากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 67.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.34 ของสินทรัพย์รวม

สำหรับหนี้สินรวมของกองทรัสต์ จำนวน 188.23 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหลัก ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงิน จำนวน 152.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.76 ของหนี้สินรวม และ เงินมัดจำการให้เช่าบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และเงินมัดจำการให้เช่าบริษัทอื่น จำนวนเงิน 29.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.49 ของหนี้สินรวม ดังนั้น กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวนเงิน 1,362.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.86 ของสินทรัพย์รวม คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ เท่ากับ 13.6214 บาท

### 14.1.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินฝากสถาบันการเงินคงเหลือ จำนวน 67.25 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน 46.28 ล้านบาท จากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักระหว่างปี 2568)
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวนเงิน 54.28 ล้านบาท จากการแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (จ่ายประโยชน์ตอบแทน) จำนวนเงิน 41.91 ล้านบาท และเงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 12.38 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	46,282,221
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(54,285,000)
เงินฝากสถาบันการเงิน(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ	(8,002,779)
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันต้นปี	75,250,719
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	67,247,940

สรุป ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม จำนวนเงิน 121.81 ล้านบาท เป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นหลัก จำนวนเงิน 121.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.41 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 61.73 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายหลัก ได้แก่ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ จำนวนเงิน 32.99 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 53.45 ของค่าใช้จ่ายรวม ต้นทุนทางการเงิน (ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน) จำนวนเงิน 7.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.49 ของค่าใช้จ่ายรวม ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวนเงิน 5.99 ล้านบาท และ 5.17 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 9.71 และ 8.38 ของค่าใช้จ่ายรวม ตามลำดับ และ ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจำนวนเงิน 4.73 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 7.66 ของค่าใช้จ่ายรวม ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 60.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.32 ของรายได้รวม

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน 46.28 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวนเงิน 59.18 ล้านบาท หักสาเหตุหลักมาจากการใช้ไปในการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 21.06 ล้านบาท และมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน เพิ่มขึ้น จำนวนเงิน 54.29 ล้านบาท ส่งผลให้เงินฝากสถาบันการเงิน ลดลง จำนวนเงิน 8.00 ล้านบาท

## 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ (Forward Looking)

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5–2.5 โดยมีปัจจัยหนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการลงทุนภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม สภาวะอุปทานล้นตลาด (Oversupply) ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงเป็นปัจจัยกดดันที่สำคัญ โดยคาดว่าจะมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจนถึงปี 2573 ส่งผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ยในตลาดอาจต่ำกว่าร้อยละ 70 นอกจากนี้ พฤติกรรมการทำงานที่เปลี่ยนไปสู่รูปแบบ Hybrid Workplace ทำให้ผู้เช่ามีแนวโน้มลดพื้นที่เช่าลงร้อยละ 20–30 เพื่อควบคุมค่าใช้จ่าย ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการรักษาระดับอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของกองทรัสต์ในอนาคต

ท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงในกลุ่มอาคารเกรดเอ (Grade A) ที่มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนมาก กองทรัสต์ ISSARA มีความได้เปรียบจากการที่ทรัพย์สินหลักอย่างอาคารชาวยุโรป 1 และ 2 ถูกจัดอยู่ในกลุ่ม อาคารสำนักงานเกรดบีในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ข้อมูลระบุว่าอาคารเกรดบีในโซน CBD มีอัตราการครองพื้นที่สูงถึงร้อยละ 83 ซึ่งสูงกว่าอาคารเกรดเอ+ ที่มีอัตราการครองพื้นที่เพียงร้อยละ 50 เท่านั้น เนื่องจากกลุ่มเป้าหมายหลักของอาคารเกรดบีคือธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ที่ต้องการทำเลในราคาที่เหมาะสม ความยืดหยุ่นด้านนโยบายอัตราค่าเช่าและการมีพื้นที่ค้าปลีกในอาคารจึงเป็นจุดแข็งที่ช่วยดึงดูดและรักษาสถานผู้เช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพในระยะยาว

อย่างไรก็ตามในปี 2568 ที่ผ่านมานี้ กองทรัสต์มีทิศทางการขยายตัวที่ชัดเจนจากการ ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดย ณ วันที่ 20 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในห้องชุดสำนักงานและพาณิชย์กรรมรวม 35 ยูนิต มูลค่า 177 ล้านบาท ซึ่งมีผู้เช่าทุกยูนิตซึ่งคาดว่าจะช่วยเสริมสร้างฐานรายได้ให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานและการควบคุมค่าใช้จ่าย (Operating Expenses) รวมถึงการบำรุงรักษาและปรับปรุงภาพลักษณ์ทรัพย์สินให้เรียบร้อยอยู่และทันสมัยอยู่เสมอ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าในปัจจุบันที่ให้ความสำคัญกับมาตรฐานความปลอดภัยและการอยู่อาศัยที่ดี (Well Being)

จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในเดือนมีนาคม 2568 จากการตรวจสภาพอาคารชาวยุโรป 1 และ อาคารชาวยุโรป 2 โดยวิศวกรผู้ออกแบบอาคาร บริษัท เค.ซี.เอส.แอนด์.แอสโซซิเอตส์ จำกัด ในวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 28 มีนาคม 2568 ตามลำดับ และเข้าตรวจสอบอีกครั้งโดย บริษัท ตรวจสอบอาคารกรุงเทพ จำกัด ได้ออกใบรับรองความปลอดภัยให้แก่ อาคารชาวยุโรป 2 ฉบับลงวันที่ 4 เมษายน 2568 และ อาคารชาวยุโรป 1 ฉบับลงวันที่ 5 เมษายน 2568 ตามลำดับ ได้ข้อสรุปว่าโครงสร้างหลักที่สำคัญของทั้งสองอาคารไม่ได้รับความเสียหาย ส่วนที่ได้รับความเสียหายเป็นงานผนังก่ออิฐ ฉาบปูน และฝ้าเพดาน ซึ่งไม่มีผลต่อความปลอดภัยในการใช้อาคารและสามารถเข้าซ่อมแซมได้ ซึ่งแสดงถึงการออกแบบโครงสร้างอาคารที่ดีและปลอดภัย เป็นเหตุให้ผู้เช่ายังคงมีความมั่นใจในการเช่าอาศัยภายในอาคาร นอกจากนี้เหตุการณ์ดังกล่าวได้กระตุ้นให้ผู้เช่าหันมาให้ความสำคัญกับ มาตรฐานความปลอดภัยและความมั่นคงของโครงสร้างอาคาร มากขึ้น การที่กองทรัสต์มีระบบการตรวจสอบอาคารโดยวิศวกรผู้เชี่ยวชาญและการจัดทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ที่ครอบคลุม ถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เช่าและลดผลกระทบทางการเงินหากเกิดอุบัติเหตุในอนาคต

สำหรับฐานะการเงินของกองทรัสต์ ISSARA จะขึ้นอยู่กับความสามารถในการปรับตัวภายใต้สภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูงและการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้เช่า แม้จะมีความท้าทายจากสภาวะอุปทานล้นตลาด แต่ด้วยกลยุทธ์การมุ่งเน้นกลุ่มตลาดเกรดบีที่มีคู่แข่งน้อยกว่า การบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ และการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และนอกเหนือจากกลยุทธ์การบริหารและการลงทุนเพิ่มเติมแล้ว กองทรัสต์มีนโยบายในการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนออกไปบางส่วน เมื่อเห็นจังหวะและเวลาที่เหมาะสมในการจำหน่าย (Market Timing) เพื่อรับรู้กำไรจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน (Capital Gain) ถือเป็นอีกหนึ่งเครื่องมือสำคัญในการบริหารจัดการพอร์ตโฟลิโอเชิงรุก (Active Management) เพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่กองทรัสต์ในอนาคต โดยทั้งหมดนี้จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยให้กองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้อย่างยั่งยืน



## 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด  
989 อาคารสยามปิวัตทาวเวอร์ ชั้น 9, 24  
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน  
กรุงเทพฯ 10330  
โทร 0-2659-8888 โทรสาร 0-2659-8860-1

One Asset Management Limited  
9<sup>th</sup>, 24<sup>th</sup> Floor, Siam Piwat Tower,  
989 Rama 1 Road, Pathumwan,  
Bangkok 10330  
Tel 0-2659-8888 Fax 0-2659-8860-1

### ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมายกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ขอแสดงความนับถือ

(นายฤกษ์ ปัทมวิชัยพร)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ