

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขดังนี้ (กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560)

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2561 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2562 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2563 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย**  
**งบแสดงฐานะการเงิน**  
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563, 2562 และ 2561**

	(หน่วย : บาท)		
	2563	2562	2561
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,430,439,660.57	1,433,749,900.00	823,007,440.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	825,733.39	821,627.78	9,139,250.84
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6,347,014.67	8,952,117.29	1,284,860.71
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	66,787,750.32	38,936,103.30	35,484,496.90
จากดอกเบี้ย	45,229.01	52,609.57	113,367.40
ลูกหนี้อื่น	-	-	151,294.44
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	14,669,272.89	27,065,407.46	9,624,492.45
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	33,504,293.03	32,530,844.81	32,561,110.11
สินทรัพย์อื่น	573,454.22	3,181,950.33	1,048,827.81
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,553,192,408.10</b>	<b>1,545,290,560.54</b>	<b>912,415,140.66</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,534,273.47	28,243,212.93	8,908,958.62
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	33,500,000.00	32,500,000.00	32,500,000.00
เจ้าหนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	-	21,355,075.48	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	238,502,498.65	238,193,977.62	237,891,706.06
หนี้สินอื่น	49,469.87	97,712.76	174,398.31
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>282,586,241.99</b>	<b>320,389,978.79</b>	<b>279,475,062.99</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,270,606,166.11</b>	<b>1,224,900,581.75</b>	<b>632,940,077.67</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	1,160,859,375.00	1,160,859,375.00	609,219,000.00
กำไรสะสม			
ส่วนเกินทุน	59,959,625.00	59,959,625.00	-
กำไรสะสมจากการดำเนินงาน	49,787,166.11	4,081,581.75	23,721,077.67
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,270,606,166.11</b>	<b>1,224,900,581.75</b>	<b>632,940,077.67</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>8.1318</b>	<b>7.8394</b>	<b>7.7187</b>
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี(หน่วย)</b>	<b>156,250,000.00</b>	<b>156,250,000.00</b>	<b>82,000,000.00</b>

*Handwritten signature*

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563, 2562 และ 2561

(หน่วย : บาท)

	2563	2562	2561
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	118,298,102.76	68,451,605.75	67,623,918.65
รายได้ดอกเบี้ย	21,608.82	37,302.47	21,017.74
รายได้อื่น	93,150.33	267,793.67	9,736.31
รวมรายได้	118,412,861.91	68,756,701.89	67,654,672.70
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,169,644.86	3,681,049.74	3,626,321.09
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,000,000.03	4,016,436.88	4,000,000.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	443,580.84	261,964.17	271,996.89
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	372,750.00	330,050.00	320,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	622,590.99	521,020.64	486,091.22
ค่าใช้จ่ายรอกการดัดบัญชีัดจำหน่าย	12,396,134.57	5,008,771.38	4,866,434.18
ต้นทุนทางการเงิน	10,146,442.39	9,962,271.56	9,915,056.44
รวมค่าใช้จ่าย	35,151,143.68	23,781,564.37	23,485,899.82
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	83,261,718.23	44,975,137.52	44,168,772.88
<b>รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		227,915.71	85,567.48
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(3,306,133.82)	(2,052,978.77)	1,053,683.36
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น	(3,306,133.82)	(1,825,063.06)	1,139,250.84
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	79,955,584.41	43,150,074.46	45,308,023.72

*Antti Gertson*

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563, 2562 และ 2561

	(หน่วย : บาท)		
	2563	2562	2561
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	83,261,718.23	44,975,137.52	44,168,772.88
รายงานกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(3,306,133.82)	(1,825,063.06)	1,139,250.84
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	79,955,584.41	43,150,074.46	45,308,023.72
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกระหว่างปี	-	611,600,000.00	-
การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	(22,238,400.00)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(34,250,000.05)	(62,789,570.38)	(22,722,200.00)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	45,705,584.36	591,960,504.08	347,423.72
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	1,224,900,581.75	632,940,077.67	632,592,653.95
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	1,270,606,166.11	1,224,900,581.75	632,940,077.67
(หน่วย : หน่วย)			
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นปี	156,250,000.00	82,000,000.00	82,000,000.00
การเพิ่มขึ้นของหน่วยทรัสต์ระหว่างปี	-	74,250,000.00	-
หน่วยทรัสต์ ณ ปลายปี	156,250,000.00	156,250,000.00	82,000,000.00

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย**  
**งบกระแสเงินสด**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563, 2562 และ 2561**

	(หน่วย : บาท)		
	2563	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	79,955,584.41	43,150,074.46	45,308,023.72
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(1,149,900.00)	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(24,000,000.00)	(54,000,000.00)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	32,500,000.00	45,000,000.00
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	12,396,134.57	5,008,771.38	4,866,434.18
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	(973,448.22)	30,265.30	(32,561,110.11)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(27,851,647.02)	(3,451,606.40)	(6,278,713.47)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	7,380.56	60,757.83	(112,570.27)
การลดลงในลูกหนี้อื่น	-	151,294.44	32,499,800.00
เงินสดจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี	(18,025,179.00)	(4,424,507.39)	-
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	2,608,496.11	(2,133,122.52)	37,089.97
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	542,460.64	1,309,075.31	(408,701.95)
การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าเช่า	1,000,000.00	-	-
การลดลงในหนี้สินอื่น	(48,242.89)	(76,685.55)	(3,517,018.69)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	(227,915.71)	(85,567.48)
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	3,306,133.82	2,052,978.77	(1,053,683.36)
ต้นทุนทางการเงิน	10,146,442.39	9,962,271.56	9,915,056.44
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	63,064,115.37	58,761,751.48	39,609,038.98

*(ลายเซ็น)*

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563, 2562 และ 2561

	(หน่วย : บาท)		
	2563	2562	2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	11,000,000.00	-	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(11,000,000.00)	-	-
การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	-	(22,238,400.00)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(55,605,075.53)	(41,434,494.90)	(22,722,200.00)
จ่ายดอกเบี้ย	(10,064,142.46)	(9,660,000.00)	(5,372,547.94)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(65,669,217.99)	(51,094,494.90)	(50,333,147.94)
<b>เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	8,952,117.29	1,284,860.71	12,008,969.67
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	6,347,014.67	8,952,117.29	1,284,860.71
<b>ข้อมูลเพิ่มเติม</b>			
<b>รายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสด</b>			
สินทรัพย์สุทธิที่ตกลงโอนให้แก่กองทรัสต์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	611,600,000.00	-

*Handwritten signature*

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

##### 14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

##### 14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

###### รายได้จากการลงทุน

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน 118.41 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 118.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.90 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 16) รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นจำนวนเงิน 0.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.10 ของรายได้จากการลงทุนรวม

###### ค่าใช้จ่าย

ในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม เป็นจำนวนเงิน 35.15 ล้านบาท ทั้งนี้ รายจ่ายประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายรอกการดัดบัญชีตัดจำหน่าย จำนวนเงิน 12.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.27 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยได้บันทึกค่าใช้จ่ายรอกการดัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่มากที่สุด (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 9) และต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 10.15 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 28.87 ของค่าใช้จ่ายรวม

รวมถึงค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ จำนวนเงินรวม 12.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.87 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งแยกตามตารางข้างล่างดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,169,645
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,000,000
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	443,581
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	372,750
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	622,591
รวม	12,608,567

### รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวนเงิน 83.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.31 ของรายได้รวมจากการลงทุน  
ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวนเงิน 3.31 ล้านบาท ดังนั้น จึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวนเงิน 79.96 ล้านบาท

#### 14.1.2. งบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) ของกองทรัสต์

##### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวนเงิน 1,553.19 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- (1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าตีธรรม จำนวนเงิน 1,430.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.10 ของสินทรัพย์รวม
- (2) เงินฝากธนาคารและกองทุนตราสารหนี้ จำนวนเงิน 40.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.62 ของสินทรัพย์รวม ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(เงินฝากธนาคารปกติ) จำนวนเงิน 6.35 ล้านบาท กองทุนตราสารหนี้ จำนวนเงิน 0.82 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน (เงินมัดจำค่าเช่า) จำนวนเงิน 33.50 ล้านบาท
- (3) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ พร้อมดอกเบี้ย รวมเป็นจำนวนเงิน 66.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.30 ของสินทรัพย์รวม
- (4) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 จำนวนเงิน 14.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.94 ของสินทรัพย์รวม
- (5) สินทรัพย์อื่น จำนวนเงิน 0.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.04 ของสินทรัพย์รวม

##### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม จำนวนเงิน 282.59 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวนเงิน 10.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.73 ของหนี้สินรวม
- (2) เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 33.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.85 ของหนี้สินรวม (รับจาก บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน))
- (3) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 240 ล้านบาท แต่ได้หักค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย ดังนั้น ทางมาตรฐานทางบัญชีจึงได้บันทึกเงินกู้ยืมจาก



- สถาบันการเงินสุทธิสุทธิ จำนวนเงิน 238.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.40 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย
- (4) หนี้สินอื่น จำนวนเงิน 0.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของหนี้สินรวม

#### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ เป็นจำนวนเงิน 1,270.61 ล้านบาท ประกอบด้วย ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวนเงิน 1,160.86 ล้านบาท และกำไรสะสม ปี 2563 จำนวนเงิน 109.75 ล้านบาท ทำให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 8.1318 บาท

#### 14.1.3. การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคาร) คงเหลือ 6.35 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน 63.06 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักนั้น เกิดจากค่าเช่ารับ
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวนเงิน 65.67 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	63,064,115.37
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(65,669,217.99)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(2,605,102.62)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	8,952,117.29
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	6,347,014.67

#### 14.1.4 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2563 กองทรัสต์มีอัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี เท่ากับร้อยละ 6.67 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 โดยมีปัจจัยหลัก การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี จำนวนเงิน 45 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2562 และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีเพิ่มขึ้น

#### 14.1.5 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเทียบกับประมาณการงบการเงินเสมือนจริง ปี 2563 ของกองทรัสต์

ตามที่กองทรัสต์ได้มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในปี 2562 และได้จัดจ้างให้ผู้สอบบัญชีจัดทำประมาณการงบการเงินเสมือนจริง ปี 2563 ของกองทรัสต์ ภายหลังมีการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 แล้ว นั้น ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ปี 2563 เทียบกับประมาณการงบการเงินเสมือนจริง ปี 2563 โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงนั้น มีจำนวนเงินน้อยกว่าประมาณการ ประมาณ 2.53 ล้านบาท รายได้จากการลงทุนสุทธิที่ประมาณการน้อยกว่าที่เกิดขึ้นจริง เนื่องจากกองทรัสต์มีการชำระคืนเงินกู้จากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เร็วกว่าประมาณการ สรุป ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นกับประมาณการงบการเงินเสมือนจริง ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

#### 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยที่ผ่านมาของปี 2563 มีการขยายตัวลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับปี 2562 ซึ่งขยายตัวร้อยละ 2.4 และคาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จะขยายตัวร้อยละ 2.5 - 3.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวเศรษฐกิจไทย ดังนี้

1. แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก
2. แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ
3. การกลับมาขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ
4. การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563

การบริหารนโยบายเศรษฐกิจ ปี 2564 ควรให้ความสำคัญกับ

1. การควบคุม การแพร่ระบาดและการป้องกันการกลับมาระบาดรุนแรงภายในประเทศ
2. การรักษาบรรยากาศทางการเมืองภายในประเทศ
3. การดูแลภาคเศรษฐกิจที่ยังมีข้อจำกัดในการฟื้นตัว โดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยวและการบริหารที่เกี่ยวข้องซึ่งการฟื้นตัวยังมีข้อจำกัดจากมาตรการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ รวมทั้งการพิจารณามาตรการช่วงเหลือภาคธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อมเพิ่มเติม
4. การรักษาแรงขับเคลื่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจจากการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ
5. การขับเคลื่อนการส่งออกสินค้าเพื่อสร้างรายได้เงินตราต่างประเทศ
6. การส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2561 – 2563 ให้เกิดการลงทุนจริง
7. การเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ

8. การเตรียมมาตรการรองรับความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้งและการดูแลรายได้เกษตรกร
9. การติดตามและเตรียมการรองรับความเสี่ยงจากความผันผวนในระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในเกณฑ์สูงและอาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยเพิ่มเติมควบคู่กับการให้ความสำคัญกับการดูแลเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ

ตามที่กล่าวข้างต้นแล้วแต่เป็นปัจจัยที่จะส่งผลให้เศรษฐกิจของไทยขยายตัวเพิ่มขึ้นหรือเป็นไปตามที่คาดไว้

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ 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 10 กุมภาพันธ์ 2564

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นการรักษานโยบายของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ขอแสดงความนับถือ

  
**One**  
ASSET MANAGEMENT LIMITED

(นายพจน์ หนะรินสุด) (นายกฤช ปัทมวิชัยพร)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

