

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขดังนี้

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2562 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2563 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2564 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย  
งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2564	2563	2562
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	1,423,609,637.95	1,430,439,660.57	1,433,749,900.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	17,852,012.38	825,733.39	821,627.78
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	2,521,240.28	6,347,014.67	8,952,117.29
ลูกหนี้จากการให้เช่า	15	68,551,554.75	66,787,750.32	38,936,103.30
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		212,694.43	45,229.01	52,609.57
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	8	7,353,516.36	14,669,272.89	27,065,407.46
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	9	33,521,046.18	33,504,293.03	32,530,844.81
สินทรัพย์อื่น		964,173.03	573,454.22	3,181,950.33
รวมสินทรัพย์		1,554,585,875.36	1,553,192,408.10	1,545,290,560.54
<b>หนี้สิน</b>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15	9,569,477.75	10,534,273.47	28,243,212.93
เงินมัดจำค่าเช่า	15	33,500,000.00	33,500,000.00	32,500,000.00
เจ้าหนี้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทน			-	21,355,075.48
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	238,836,768.01	238,502,498.65	238,193,977.62
หนี้สินอื่น	15	233,719.89	49,469.87	97,712.76
รวมหนี้สิน		282,139,965.65	282,586,241.99	320,389,978.79
สินทรัพย์สุทธิ		1,272,445,909.71	1,270,606,166.11	1,224,900,581.75
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	12	1,160,859,375.00	1,160,859,375.00	1,160,859,375.00
ส่วนเกินทุน	12	59,959,625.00	59,959,625.00	59,959,625.00
กำไรสะสม	13	51,626,909.71	49,787,166.11	4,081,581.75
สินทรัพย์สุทธิ		1,272,445,909.71	1,270,606,166.11	1,224,900,581.75
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		8.1436	8.1318	7.8394
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		156,250,000.00	156,250,000.00	156,250,000.00

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย  
แบบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

การแนบแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	2564			2563			2562		
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)			(ตรวจสอบแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
	รายการ (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	รายการ (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	รายการ (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>									
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน									
เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจค้ำกับเอกสาร									
(หมายเหตุ 5)									
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,434,757,340.00	1,423,609,637.95	98.76	1,434,757,340.00	1,430,439,660.57	99.94	1,434,757.00	1,433,750.00	99.94
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>									
เงินลงทุนในกองทุนรวม									
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐบาลเงิน พลัส									
- ชนิดหน่วยลงทุน A	17,841,169.58	17,852,012.38	1.24	813,483.19	825,733.39	0.06	813,483.19	821,627.78	0.06
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	17,841,169.58	17,852,012.38	1.24	813,483.19	825,733.39	0.06	813,483.19	821,627.78	0.06
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		1,441,461,650.33	100.00		1,431,265,393.96	100.00		1,434,571,527.78	100.00

*(ลายเซ็น)*

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2564	2563	2562
<b>รายได้</b>				
รายได้ค่าเช่า	15	117,974,883.90	118,298,102.76	68,451,605.75
รายได้ดอกเบี้ย		16,685.66	21,608.82	37,302.47
รายได้อื่น		114,155.63	93,150.33	267,793.67
รวมรายได้		118,105,725.19	118,412,861.91	68,756,701.89
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14, 15	6,172,884.58	6,169,644.86	3,681,049.74
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14, 15	4,999,999.95	5,000,000.03	4,016,436.88
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14	397,013.90	443,580.84	261,964.17
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		371,650.00	372,750.00	330,050.00
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีค่านาย	8	7,315,756.53	12,396,134.57	5,008,771.38
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		668,556.09	622,590.99	521,020.64
ต้นทุนทางการเงิน	15	9,067,626.55	10,146,442.39	9,962,271.56
รวมค่าใช้จ่าย		28,993,487.60	35,151,143.68	23,781,564.37
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		89,112,237.59	83,261,718.23	44,975,137.52
<b>รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน</b>				
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		27,686.39	-	227,915.71
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(6,831,430.02)	(3,306,133.82)	(2,052,978.77)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(6,803,743.63)	(3,306,133.82)	(1,825,063.06)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>				
		82,308,493.96	79,955,584.41	43,150,074.46

*(Handwritten signature)*

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีไทย**  
**งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564**

(หน่วย : บาท)			
หมายเหตุ	2564	2563	2562
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	89,112,237.59	83,261,718.23	44,975,137.52
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(6,803,743.63)	(3,306,133.82)	(1,825,063.06)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	82,308,493.96	79,955,584.41	43,150,074.46
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกระหว่างปี			611,600,000.00
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	16	(80,468,750.36)	(34,250,000.05)
			(62,789,570.38)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	1,839,743.60	45,705,584.36	591,960,504.08
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	1,270,606,166.11	1,224,900,581.75	632,940,077.67
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	1,272,445,909.71	1,270,606,166.11	1,224,900,581.75

(หน่วย : หน่วย)			
<b>การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์</b>			
(มูลค่าหน่วยละ 7.4295 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นปี			82,000,000.0000
การเพิ่มขึ้นของหน่วยทรัสต์ระหว่างปี	156,250,000.00	156,250,000.00	74,250,000.00
หน่วยทรัสต์ ณ ปลายปี	156,250,000.00	156,250,000.00	156,250,000.00

*(ลายเซ็น)*

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	(หน่วย : บาท)		
	2564	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	82,308,493.96	79,955,584.41	43,150,074.46
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			(1,149,900.00)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(67,000,000.00)	-	(24,000,000.00)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	50,000,000.00	-	32,500,000.00
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	7,315,756.53	12,396,134.57	5,008,771.38
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า	(1,763,804.43)	(27,851,647.02)	(3,451,606.40)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(167,465.42)	7,380.56	60,757.83
เงินสดจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี	-	(18,025,179.00)	(4,424,507.39)
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่คิดการผูกพัน	(16,753.15)	(973,448.22)	30,265.30
การลดลงในลูกหนี้อื่น			151,294.44
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(390,718.81)	2,608,496.11	(2,133,122.52)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,778.60	542,460.64	1,309,075.31
การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าเช่า	-	1,000,000.00	-
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	184,250.02	(48,242.89)	(76,685.55)
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(27,686.39)	-	(227,915.71)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6,831,430.02	3,306,133.82	2,052,978.77
ต้นทุนทางการเงิน	9,067,626.55	10,146,442.39	9,962,271.56
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	86,355,907.48	63,064,115.37	58,761,751.48



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	(หน่วย : บาท)		
	2564	2563	2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	11,000,000.00	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	(11,000,000.00)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(9,712,931.51)	(10,064,142.46)	(9,660,000.00)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(80,468,750.36)	(55,605,075.53)	(41,434,494.90)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(90,181,681.87)	(65,669,217.99)	(51,094,494.90)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลงสุทธิ	(3,825,774.39)	(2,605,102.62)	7,667,256.58
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	6,347,014.67	8,952,117.29	1,284,860.71
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	2,521,240.28	6,347,014.67	8,952,117.29

**ข้อมูลเพิ่มเติม**

รายการที่ไม่เกี่ยวกับเงินสด

สินทรัพย์สุทธิที่ตกลงโอนให้แก่กองทรัสต์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 23 - - 611,600,000.00

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

##### 14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

##### 14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

###### รายได้จากการลงทุน

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน 118.10 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 118 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.89 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 16) รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นจำนวนเงิน 0.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.11 ของรายได้จากการลงทุนรวม

###### ค่าใช้จ่าย

ในปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม เป็นจำนวนเงิน 29 ล้านบาท ทั้งนี้ รายจ่ายประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย จำนวนเงิน 7.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.23 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยได้บันทึกค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 8) และต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 9.07 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 31.27 ของค่าใช้จ่ายรวม

รวมถึงค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ จำนวนเงินรวม 12.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.49 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งแยกตามตารางข้างล่างดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,172,885
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,000,000
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	397,014
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	371,650
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	668,556
รวม	12,610,105



#### รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวนเงิน 89.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.45 ของรายได้รวมจากการลงทุน

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวนเงิน 6.80 ล้านบาท ดังนั้น จึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวนเงิน 82.1 ล้านบาท

#### 14.1.2. งบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) ของกองทรัสต์

##### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวนเงิน 1,554.5 ล้านบาท ประกอบด้วย รายการสำคัญดังนี้

- (1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,424 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.57 ของสินทรัพย์รวม
- (2) เงินฝากธนาคารและกองทุนตราสารหนี้ จำนวนเงิน 53.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.47 ของสินทรัพย์รวม ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(เงินฝากธนาคารปกติ) จำนวนเงิน 2.52 ล้านบาท กองทุนตราสารหนี้ จำนวนเงิน 17.85 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน (เงินมัดจำค่าเช่า) จำนวนเงิน 33.50 ล้านบาท
- (3) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ พร้อมดอกเบี้ย รวมเป็นจำนวนเงิน 68.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.41 ของสินทรัพย์รวม
- (4) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 จำนวนเงิน 7.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.47 ของสินทรัพย์รวม
- (5) สินทรัพย์อื่น จำนวนเงิน 0.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.06 ของสินทรัพย์รวม

##### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม จำนวนเงิน 282.13 ล้านบาท ประกอบด้วย รายการสำคัญดังนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวนเงิน 9.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.39 ของหนี้สินรวม
- (2) เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 33.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.87 ของหนี้สินรวม (รับจาก บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน))
- (3) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 240 ล้านบาท แต่ได้หักค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย ดังนั้น ทางมาตรฐานทางบัญชีจึงได้บันทึกเงินกู้ยืมจากสถาบัน

- การเงินสุทธิสุทธิ จำนวนเงิน 238.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.65 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้  
ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย
- (4) หนี้สินอื่น จำนวนเงิน 0.233 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.08 ของหนี้สินรวม

#### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ เป็นจำนวนเงิน 1,272 ล้านบาท ประกอบด้วย  
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวนเงิน 1,160.86 ล้านบาท และกำไรสะสม ปี 2564 จำนวนเงิน  
111.6 ล้านบาท ทำให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 8.1436 บาท

#### 14.1.3. การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝาก  
ธนาคาร) คงเหลือ 2.52 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน 86.35 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลัก  
นั้น เกิดจากค่าเช่ารับ
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวนเงิน 90.18 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการ  
จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	86,355,907.48
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(90,181,681.87)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(3,825,774.39)
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	6,347,014.67
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	2,521,240.28

#### 14.1.4 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2564 กองทรัสต์มีอัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี เท่ากับร้อย  
ละ 4.67 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 โดยมีปัจจัยหลัก จากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน  
ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปี 2564 ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิระหว่างปีเพิ่มขึ้น คงเหลือจำนวนเงิน 1.83  
ล้านบาท จากปี 2563 และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีลดลงจากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น

#### 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2564 ที่ผ่านมา เพิ่มขึ้น 1.6% ปรับตัวดีขึ้นจากที่เคยติดลบ 6.2% ในปี 2563 ขณะที่คาดการณ์อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจในปีนี้จะขยายตัวในช่วง 3.5-4.5% เนื่องจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า รวมทั้งการลงทุนภาครัฐ

ในส่วนเศรษฐกิจไทยในปี 2565 มีปัจจัยสำคัญที่จะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจมาจากการส่งออกที่คาดว่าจะขยายตัว 4.9% การอุปโภคบริโภคขยายตัว 4.5% และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัว 3.8% ส่วนการลงทุนภาครัฐคาดว่าจะขยายตัว 4.6% อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5 - 2.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุลร้อยละ 1.5 ของจีดีพี

การบริหารนโยบายเศรษฐกิจในปี 2565 ควรให้ความสำคัญ ดังนี้

- (1) การป้องกันและควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดภายในประเทศให้อยู่ในวงจำกัด
- (2) การสนับสนุนการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ ควบคู่ไปกับการดูแลภาคเศรษฐกิจที่ยังมีข้อจำกัดในการฟื้นตัว
- (3) การรักษาแรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายของภาคครัวเรือนและการท่องเที่ยวภายในประเทศ
- (4) การขับเคลื่อนการส่งออกสินค้า
- (5) การส่งเสริมการลงทุนภาคเอกชน
- (6) การขับเคลื่อนการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ
- (7) การติดตามและเฝ้าระวัง ความผันผวนของภาคเศรษฐกิจต่างประเทศที่มีแนวโน้มจะส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ

ตามที่กล่าวข้างต้นแล้วแต่เป็นปัจจัยที่จะส่งผลให้เศรษฐกิจของไทยขยายตัวเพิ่มขึ้นหรือเป็นไปตามที่คาดไว้

#### 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด  
989 อาคารสยามพิวรรตน์ทาวเวอร์ 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 Pivat Tower,  
989 Rama 1 Road, Pathumwan,  
Bangkok 10330  
Tel 0-2659-8888 Fax 0-2659-8860-1

#### ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 31 มกราคม 2565

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ขอแสดงความนับถือ

(นายฤกษ์ บัณฑิตวิชัยพร) (นายรองกรณ์ ประธานราษฎรนิกร)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย