

#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

##### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขดังนี้

**ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2563 ดังนี้**

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

**ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2564 ดังนี้**

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

**ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2565 ดังนี้**

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย  
งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2565 2564 และ 2563

	(หน่วย : บาท)		
	2565	2564	2563
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,611,606,619.45	1,423,609,637.95	1,430,439,660.57
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	22,947,500.31	17,852,012.38	825,733.39
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	16,868,011.66	2,521,240.28	6,347,014.67
ลูกหนี้จากการให้เช่า	70,175,082.41	68,551,554.75	66,787,750.32
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	33,487.25	212,694.43	45,229.01
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	7,353,516.36	14,669,272.89
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	33,522,124.08	33,521,046.18	33,504,293.03
สินทรัพย์อื่น	1,583,165.85	964,173.03	573,454.22
รวมสินทรัพย์	1,756,735,991.01	1,554,585,875.36	1,553,192,408.10
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19,729,688.56	9,569,477.75	10,534,273.47
เงินมัดจำค่าเช่า	33,500,000.00	33,500,000.00	33,500,000.00
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	215,183,631.00	238,836,768.01	238,502,498.65
หนี้สินอื่น	54,051.88	233,719.89	49,469.87
รวมหนี้สิน	268,467,371.44	282,139,965.65	282,586,241.99
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,488,268,619.57</b>	<b>1,272,445,909.71</b>	<b>1,270,606,166.11</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1,420,148,925.00	1,160,859,375.00	1,160,859,375.00
ส่วนเกินทุน	59,959,625.00	59,959,625.00	59,959,625.00
ส่วนต่ำกว่าทุน	(64,578,978.00)	-	-
กำไรสะสม	72,739,047.57	51,626,909.71	49,787,166.11
สินทรัพย์สุทธิ	1,488,268,619.57	1,272,445,909.71	1,270,606,166.11
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>7.7858</b>	<b>8.1436</b>	<b>8.1318</b>
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	191,150,000	156,250,000	156,250,000

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย**  
**งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ปี 2565 2564 และ 2563**

	(หน่วย : บาท)		
	2565	2564	2563
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่า	118,123,528.86	117,974,883.90	118,298,102.76
รายได้ดอกเบี้ย	16,373.04	16,685.66	21,608.82
รายได้อื่น	200.01	114,155.63	93,150.33
รวมรายได้	118,140,101.91	118,105,725.19	118,412,861.91
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,175,497.31	6,172,884.58	6,169,644.86
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,002,220.66	4,999,999.95	5,000,000.03
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	352,901.25	397,013.90	443,580.84
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	370,500.00	371,651.00	372,750.00
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีัดจำหน่าย	7,353,516.36	7,315,756.53	12,396,134.57
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,655,230.24	668,555.09	622,590.99
ต้นทุนทางการเงิน	8,400,939.66	9,067,626.55	10,146,442.39
รวมค่าใช้จ่าย	29,310,805.48	28,993,487.60	35,151,143.68
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	88,829,296.43	89,112,237.59	83,261,718.23
<b>รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	22,467.63	27,686.39	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(5,277,026.20)	(6,831,430.02)	(3,306,133.82)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(5,254,558.57)	(6,803,743.63)	(3,306,133.82)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>83,574,737.86</b>	<b>82,308,493.96</b>	<b>79,955,584.41</b>

*(ลายเซ็น)*

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย**  
**งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ปี 2565 2564 และ 2563**

	(หน่วย : บาท)		
	2565	2564	2563
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	88,829,296.43	89,112,237.59	83,261,718.23
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(5,254,558.57)	(6,803,743.63)	(3,306,133.82)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	83,574,737.86	82,308,493.96	79,955,584.41
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกระหว่างปี	194,710,572.00	-	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(62,462,600.00)	(80,468,750.36)	(34,250,000.05)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	215,822,709.86	1,839,743.60	45,705,584.36
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	1,272,445,909.71	1,270,606,166.11	1,224,900,581.75
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	1,488,268,619.57	1,272,445,909.71	1,270,606,166.11
			(หน่วย : หน่วย)
<u>การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์</u>			
(มูลค่าหน่วยละ 7.4295 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นปี	156,250,000.00	156,250,000.00	156,250,000.00
การเพิ่มขึ้นของหน่วยทรัสต์ระหว่างปี	34,900,000.00	-	-
หน่วยทรัสต์ ณ ปลายปี	191,150,000.00	156,250,000.00	156,250,000.00

*amb*    *SSRT*

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย**  
**งบกระแสเงินสด**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565**

	(หน่วย : บาท)		
	2565	2564	2563
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	83,574,737.86	82,308,493.96	79,955,584.41
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(193,347,028.00)	-	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(42,000,000.00)	(67,000,000.00)	-
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	37,000,000.00	50,000,000.00	-
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีค่านายหน้า	7,353,516.36	7,315,756.53	12,396,134.57
การลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่า	(1,623,527.66)	(1,763,804.43)	(27,851,647.02)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	179,207.18	(167,465.42)	7,380.56
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	(1,077.90)	(16,753.15)	(973,448.22)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(618,992.82)	(390,718.81)	2,608,496.11
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,473,687.58	14,778.60	542,460.64
การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำเช่า	-	-	1,000,000.00
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	(179,668.01)	184,250.02	(48,242.89)
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(22,467.63)	(27,686.39)	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5,277,026.20	6,831,430.02	3,306,133.82
ต้นทุนทางการเงิน	8,400,939.66	9,067,626.55	10,146,442.39
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(84,533,647.18)	86,355,907.48	63,064,115.37
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(24,000,000.00)	-	-
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	194,710,572.00	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	11,000,000.00
เงินสดชำระคืนเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(11,000,000.00)
จ่ายดอกเบี้ย	(9,367,553.44)	(9,712,931.51)	(10,064,142.46)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(62,462,600.00)	(80,468,750.36)	(55,605,075.53)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	98,880,418.56	(90,181,681.87)	(65,669,217.99)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	14,346,771.38	(3,825,774.39)	(2,605,102.62)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,521,240.28	6,347,014.67	8,952,117.29
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	16,868,011.66	2,521,240.28	6,347,014.67

*(ลายเซ็น)*

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

##### 14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

##### 14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

###### รายได้จากการลงทุน

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุน จำนวนเงิน 118.14 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 118.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าและบริการบันทึกตามมูลค่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีแบบเส้นตรง รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นจำนวนเงิน 0.016 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของรายได้จากการลงทุนรวม

###### ค่าใช้จ่าย

ในปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม เป็นจำนวนเงิน 29.31 ล้านบาท ทั้งนี้ รายจ่ายประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย จำนวนเงิน 7.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.09 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยได้บันทึกค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี และต้นทุนทางการเงิน จำนวนเงิน 8.40 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 28.66 ของค่าใช้จ่ายรวม

รวมถึงค่าใช้จ่ายจากค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ จำนวนเงินรวม 13.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.25 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งแยกตามตารางข้างล่างดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,175,497.31
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,002,220.66
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	352,901.25
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	370,500.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	1,655,230.24
รวม	13,556,349.46

### รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวนเงิน 88.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.19 ของรายได้รวมจากการลงทุน

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวนเงิน 5.25 ล้านบาท ดังนั้น จึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวนเงิน 83.57 ล้านบาท

ระหว่างปี 2565 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 โดยการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว ยังไม่ผลกระทบบ่อย่างมีนัยสำคัญที่ทำให้รายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น

#### 14.1.2. งบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) ของกองทรัสต์

##### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวนเงิน 1,756.74 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- (1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,611.60 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 91.74 ของสินทรัพย์รวม
- (2) ลูกหนี้จากการให้เช่า จำนวนเงิน 70.17 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 3.99 ของสินทรัพย์รวม
- (3) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รวมเป็นจำนวนเงิน 39.81 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 2.27 ของสินทรัพย์รวม
- (4) เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน จำนวนเงิน 33.52 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.91 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำจากการเช่าทรัพย์สินของ SST

##### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม จำนวนเงิน 268.47 ล้านบาท ประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวนเงิน 19.73 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 7.35 ของหนี้สินรวม ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทราสต์ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1
- (2) เงินมัดจำค่าเช่า จำนวนเงิน 33.50 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 12.48 ของหนี้สินรวม จาก SST



- (3) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนเงิน 215.18 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 80.15 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคงเหลือ จำนวนเงิน 216.00 ล้านบาท หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตจ่าย (ค่าธรรมเนียมการให้กู้ยืม (Front-end fee)) จำนวนเงิน 0.82 ล้านบาท โดยค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะทยอยตัดจ่ายตามระยะเวลาของสัญญาเงิน 10 ปี

สรุป กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม จำนวนเงิน 1,756.74 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.00 จากปี 2564 สาเหตุมาจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเพิ่มขึ้น เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น ลูกหนี้จากการให้เช่าที่เพิ่มขึ้น และที่สำคัญไม่มีค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่จะตัดจำหน่าย เนื่องจากมีการครบกำหนด 3 ปี แล้ว ในส่วนหนี้สินรวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน 268.47 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 4.84 จากปี 2564 มีสาเหตุจากการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน แต่มีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่าการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

#### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวนเงิน 1,488.27 ล้านบาท ประกอบด้วย ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,420.15 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 95.45 ของสินทรัพย์สุทธิ (มูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งหมดตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน (7.4295 บาทต่อหน่วย) ซึ่งไม่ใช่ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จริง) ส่วนต่ำกว่าทุนสุทธิ จำนวนเงิน 4.62 ล้านบาท (คำอธิบายตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 10) และกำไรสะสม จำนวนเงิน 72.74 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 4.88 ของสินทรัพย์สุทธิ และ สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 7.7858 บาทต่อหน่วย

#### **14.1.3. การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เงินฝากธนาคาร) คงเหลือ 16.87 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน 84.53 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 1
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวนเงิน 98.88 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ ในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1



งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(84,533,647.18)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	98,880,418.56
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	14,346,771.38
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	2,521,240.28
เงินฝากและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	16,868,011.66

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน 118.14 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนเงิน 118.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของรายได้จากการลงทุนรวม และมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 29.31 ล้านบาท โดยมีต้นทุนทางการเงิน และ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสต์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลัก เป็นจำนวนเงิน 8.40 ล้านบาท และ 11.18 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็น ร้อยละ 28.66 และ 38.14 ของค่าใช้จ่ายรวม ตามลำดับ สำหรับกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 88.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.19 ของรายได้รวมจากการลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวนเงิน 5.25 ล้านบาท ดังนั้น จึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวนเงิน 83.57 ล้านบาท

#### 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี 2565 มีผลกระทบรอบด้าน ทั้งในแง่ของความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างรัสเซียกับยูเครน หรือระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีน ซึ่งทั้ง 2 กรณี ทำให้ต้นทุน ทั้งเรื่องพลังงานและวัตถุดิบที่สูงขึ้น ส่งผลกระทบไปถึงค่าเงิน อัตราเงินเฟ้อ การใช้จ่าย การลงทุน ทั้งภาครัฐและเอกชนกระทบไปทั่วโลก

แต่ละประเทศก็มีมาตรการต่าง ๆ ออกมาแก้ไข ทั้งในเรื่องของการปรับอัตราดอกเบี้ย การกีดกันการค้า สำหรับวัตถุดิบที่สำคัญๆ ไว้ในประเทศตัวเอง ทั้งภาคการเกษตร เช่น น้ำตาล น้ำมัน ข้าว หรือแม้กระทั่งฝั่งการผลิต เทคโนโลยีต่างๆ ทำให้เกิดการขาดแคลนทั้งอาหารและพลังงานครั้งใหญ่เกิดขึ้น ในมุมมองของนักวิเคราะห์และผู้เชี่ยวชาญยังมองว่า ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี 2566 ยังต้องระวังและจับตามองในปัญหา

ต่างๆ ที่เกิดขึ้นในปี 2565 ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อ และในทางกลับกันการแก้ปัญหาต่าง ๆ ของแต่ละประเทศก็จะเริ่มออกดอกออกผลในปี 2566 เช่นเดียวกัน

ถ้ามามองภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ หรือ สภาวพัฒน์ แถลงข่าวเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2565 ที่ผ่านมา เกี่ยวกับการประมาณการเศรษฐกิจไทย หรือ GDP ปี 2565 อยู่ที่ 3.2% และในรอบ 3.0 – 4.0 % ในปี 2566 หลักๆ มาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐ การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการบริโภคภายในประเทศ การขยายตัวของภาคเกษตร ซึ่งปัจจุบันมีอัตราเงินเฟ้อของปี 2565 โดยเฉลี่ย 6.3% และคาดการณ์ว่าปี 2566 จะอยู่ในกรอบ 2.5-3.5% โดยข้อจำกัดและความเสี่ยงหลัก ๆ มาจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกประกอบกับหนี้ภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงแนวโน้มด้านการปรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารแห่งประเทศไทย และยังคงเฝ้าระวังการกลับมาแพร่ระบาดของโรค COVID-19 อย่างไรก็ตามมุมมองในการฟื้นตัวครั้งนี้จะเป็นแบบค่อยเป็นค่อยไป แต่ก็ยังมีโอกาสที่จะขยายตัวได้อีกหากการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นไปในทิศทางที่เติบโตขึ้น ส่งผลให้การบริโภคในประเทศขยายตัวตาม และการกลับเข้ามาลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ การแก้ไขปัญหาหลัก ๆ เรื่องหนี้ภาคครัวเรือน เราอาจจะเห็นภาพรวมเศรษฐกิจที่ดีที่สุดในปีหน้า

การบริหารนโยบายเศรษฐกิจในปี 2566 ควรให้ความสำคัญ ดังนี้

- (1) การฟื้นตัวเศรษฐกิจหลังการควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด – 19 ได้
- (2) การสนับสนุนการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ ควบคู่ไปกับการดูแลภาคเศรษฐกิจที่ยังมีข้อจำกัดในการฟื้นตัว
- (3) การรักษาแรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายของภาคครัวเรือนและการท่องเที่ยวภายในประเทศ
- (4) การดูแลและแก้ไขปัญหาหนี้สินของครัวเรือน
- (5) การขับเคลื่อนการส่งออกสินค้า
- (6) การส่งเสริมการลงทุนภาคเอกชน
- (7) การขับเคลื่อนการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ
- (8) การติดตามและเฝ้าระวัง ความผันผวนของภาคเศรษฐกิจต่างประเทศที่มีแนวโน้มจะส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ
- (9) การขับเคลื่อนการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจ

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 27 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นการรักษาสภาพประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

ขอแสดงความนับถือ

(นายพจน์ หารินสุต) (นายรองกรณ์ ประธานราษฎรนิกร)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย