

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ผลการดำเนินการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

กองทรัสต์ฯ ขอแสดงงบการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (ล้านบาท)	1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569	1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568	1 เมษายน 2566 – 31 มีนาคม 2567
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์รวม	21,067.49	20,940.13	20,710.86
หนี้สินรวม	4,548.87	4,434.92	4,416.30
สินทรัพย์สุทธิ	16,518.62	16,505.21	16,294.56
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.1424	11.1333	10.9912
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รวมรายได้	2,067.41	2,147.26	1,752.20
รวมค่าใช้จ่าย	968.28	1,090.35	918.68
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,099.13	1,056.91	833.52
รวมรายการกำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้น จากเงินลงทุน	40.77	43.14	20.73
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	1,139.90	1,100.05	854.25
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.77	0.74	0.58

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

รายการ (ล้านบาท)	1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569	1 เมษายน 2567 – 31 มีนาคม 2568	1 เมษายน 2566 – 31 มีนาคม 2567
งบกระแสเงินสด			
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,199.06	1,089.61	951.01
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,232.30)	(1,021.95)	(993.85)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(33.24)	67.66	(42.84)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	372.22	304.56	347.40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	338.98	372.22	304.56

14. คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

	สิ้นสุด 31 มีนาคม 2569	สิ้นสุด 31 มีนาคม 2568
อัตรการให้บริการพื้นที่ (ร้อยละ) (4 อาคาร)	-	37.82
อัตรการให้บริการพื้นที่ (ร้อยละ) (3 อาคาร)	33.36	36.89
รายได้จากการบริการ (ล้านบาท)	2,041.21	2,099.67
รายได้ทั้งหมด (ล้านบาท)	2,067.41	2,147.26
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	1,139.90	1,100.05
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	86.86	86.34
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	55.14	51.23
อัตรากำไรสุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.77	0.74
อัตรารับผลต่อหน่วย (บาท)	0.69	0.67

1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

1.1 ภาพรวมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลงทุนสำหรับรอบ 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 ทั้งหมด 2,067.41 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการให้บริการพื้นที่ 2,041.21 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 3.13 ล้านบาท และรายได้อื่น 23.07 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 968.28 ล้านบาท แบ่งเป็นต้นทุนในการให้บริการพื้นที่ 268.31 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 247.43 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 105.11 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 207.36 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 27.33 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 3.29 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 3.60 ล้านบาท ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 4.19 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 101.66 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 1,099.13 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 0.72 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เท่ากับ 40.05 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 1,139.90 ล้านบาท

ณ สิ้น 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ 21,067.49 ล้านบาท และมีหนี้สินทั้งหมด 4,548.87 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สุทธิ 16,518.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 11.1424 บาท

1.2 รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ก. รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการให้บริการพื้นที่ 2,041.21 ล้านบาท มาจาก รายได้ 5 กลุ่ม ได้แก่

1) รายได้จากการให้เช่าพื้นที่จัดงานและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง ร้อยละ 82

- 2) รายได้ค่าตอบแทนการให้บริการพื้นที่จัดเลี้ยง ร้อยละ 8
- 3) รายได้ค่าเช่า/ให้ใช้พื้นที่ระยะยาว ร้อยละ 7
- 4) รายได้ค่าบริการที่จอดรถ ร้อยละ 2
- 5) รายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณา ร้อยละ 1

ทั้งนี้ อัตราการใช้พื้นที่จัดงานของกองทรัสต์ฯ มีผลการดำเนินงานดังนี้

รายละเอียด	ณ 31 มีนาคม 2569	ณ 31 มีนาคม 2568
พื้นที่ให้เช่า (Hall area) (ตร.ม) (4 อาคาร)		122,165
พื้นที่ให้เช่า (Hall area) (ตร.ม) (3 อาคาร)	118,165	
อัตราการใช้บริการพื้นที่ (ร้อยละ) (4 อาคาร)	-	37.82
อัตราการใช้บริการพื้นที่ (ร้อยละ) (3 อาคาร)	33.36	36.89
ราคาค่าเช่าพื้นที่จัดงานเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./วัน) (4 อาคาร)	-	89.01
ราคาค่าเช่าพื้นที่จัดงานเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./วัน) (3 อาคาร)	79.62	78.79

*ในไตรมาสที่ 4 ปี 2568/2569 อัตราการใช้บริการพื้นที่ และราคาค่าเช่าพื้นที่จัดงานเฉลี่ย ของอาคารอิมแพ็ค อารี นำ ไม่ถูกนำมาคำนวณเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ให้ไลฟ์ เนชั่น เซอร์วิสเช่าระยะยาว 20 ปี

ข. รายได้ดอกเบี้ย

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากดอกเบี้ย 3.13 ล้านบาท จากเงินจากรายได้ฝากไว้ในธนาคารกรุงไทย และ กรุงศรีอยุธยา โดยได้รับผลตอบแทนประมาณร้อยละ 0.40 – 1.00 ต่อปี

ค. รายได้อื่น

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีรายได้อื่น 23.07 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากค่าเบี้ยประกันภัยการจัดงาน และค่าความเสียหายอื่นๆ

(2) ต้นทุนการให้บริการพื้นที่

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนการให้บริการพื้นที่ 268.31 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย

- 1) ค่าสาธารณูปโภค ร้อยละ 51
- 2) ค่าบริการทำความสะอาดและค่ารักษาความปลอดภัย ร้อยละ 26

ทั้งนี้เมื่อเทียบต้นทุนการให้บริการพื้นที่ ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 มีนาคม 2568 จะอยู่ในระดับร้อยละ 13.00 และร้อยละ 13.70 ของรายได้จากการให้บริการพื้นที่ ตามลำดับ

ต้นทุนการให้บริการพื้นที่ประกอบด้วย

ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ 51
ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด	ร้อยละ 26
ต้นทุนอื่น	ร้อยละ 6
ต้นทุนค่าบริการ	ร้อยละ 11

ภาษีที่ดินและภาษีป้าย ร้อยละ 6

(3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 247.43 ล้านบาท แบ่งเป็น

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 59
ค่าสาธารณูปโภค	ร้อยละ 17
ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด	ร้อยละ 13
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 3
อื่นๆ	ร้อยละ 8

ทั้งนี้ เมื่อเทียบค่าใช้จ่ายในการบริหาร ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 มีนาคม 2568 ร้อยละ 11.97 และร้อยละ 14.73 ของรายได้รวม ตามลำดับ

(4) กำไรสุทธิของกองทรัสต์ฯ

ณ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีกำไรสุทธิ 1,139.90 ล้านบาท เติบโตจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 3.62 และมีอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 55.14 เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 7.63

(5) ค่าธรรมเนียม

ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งจ่ายให้กับบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด 105.11 ล้านบาท โดยคำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละรอบปีบัญชี

ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด 207.36 ล้านบาท โดยคำนวณจาก

(1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 5.50

(2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 6.75

ทั้งนี้ ผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ หักด้วยจำนวนรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) แต่ไม่รวมถึง ค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่าย

เพื่อดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (ถ้ามี) และ ค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองทรัสต์ฯ

ค) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมทรัสต์ 27.33 ล้านบาท จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการเงินลงทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ โดยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 3.29 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด

จ) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 3.60 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับบริษัทตรวจสอบบัญชี สำนักงาน อีวาย จำกัด และบริษัทประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ คือ บริษัท ศศิมักดี จำกัด

ฉ) ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 4.19 ล้านบาท โดยเป็นการตัดค่าจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จากค่าสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพู ส่วนต่อขยายเมืองทองธานี MT-01 กับอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ ที่จ่ายให้กับ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

(6) ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนทางการเงิน 101.66 ล้านบาท และมูลค่าเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 3,843.15 ล้านบาท จากธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง โดยเป็นการกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ THOR เฉลี่ยเชิงซ้อนบวกอัตราคงที่ต่อปี

1.3 รายการสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวม 21,067.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 127.36 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.6 จาก ณ 31 มีนาคม 2568 รายการที่สำคัญ ได้แก่

ก) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าราคายุติธรรม 19,953.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.3

ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 536.56 ล้านบาท ลดลง 40.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 7

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพค โกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

- ค) เงินสดและเงินฝากธนาคาร 338.98 ล้านบาท ลดลง 33.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 9
 ง) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน 139.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 139.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 100

สินทรัพย์ (หน่วย: ล้านบาท)	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่าราคา ยุติธรรม	19,953.53	19,888.00	0.3
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	536.56	577.15	(7)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	338.98	372.22	(9)
ลูกหนี้			
- จากการให้บริการพื้นที่	77.31	78.90	(2)
- จากรายได้ดอกเบี้ย	0.85	1.29	(34)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	7.91	6.33	25
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	139.60	-	100
สินทรัพย์อื่น	12.75	16.24	(21)
รวมสินทรัพย์	21,067.49	20,940.13	0.6

(2) หนี้สิน

ณ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีหนี้สินรวม 4,548.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 113.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 โดยหนี้สินที่สำคัญคือ

- ก) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 203.76 ล้านบาท ลดลง 32.18 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 14
 ข) รายได้รับล่วงหน้า 211.34 ล้านบาท ลดลง 18.43 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 8
 ค) เงินประกันความเสียหาย 71.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.23 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 368
 ง) หนี้สินค่าธรรมเนียม 97.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 97.34 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 100

หนี้สิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้การค้า	68.68	52.77	30
เจ้าหนี้อื่น	-	0.17	(100)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	203.76	235.94	(14)
รายได้รับล่วงหน้า	211.34	229.77	(8)
เงินประกันความเสียหาย	71.52	15.29	368
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	22.00	10.00	120

เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,821.15	3,841.27	(1)
หนี้สินค่าธรรมเนียมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	47.92	-	100
หนี้สินค่าธรรมเนียม - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	49.42	-	100
หนี้สินอื่น	53.08	49.71	7
รวมหนี้สิน	4,548.87	4,434.92	3

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มี สินทรัพย์สุทธิ 16,518.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.41 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.1 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 11.1424 บาท และ 11.1333 บาท ณ 31 มีนาคม 2569 และ 31 มีนาคม 2568 ตามลำดับ

1.4 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

- (1) กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงาน 1,199.06 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 1,139.90 ล้านบาท
- (2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ 1,232.30 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายคืนเงินกู้จำนวน 10.00 ล้านบาท จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจำนวน 1,126.50 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจำนวน 95.80 ล้านบาท

	ณ 31 มีนาคม 2569	ณ 31 มีนาคม 2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	1,199.06	1,089.61	10
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดการเงิน	(1,232.30)	(1,021.95)	21
เงินสดและเงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(33.24)	67.66	(149)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ต้นปี	372.22	304.56	22
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ปลายปี	338.98	372.22	(9)

1.5 อัตราส่วนทางการเงิน

(1) ความสามารถในการชำระหนี้

กองทรัสต์ฯ ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ตามรายละเอียด ดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ฯ
เงินกู้ยืม ต่อ สินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset)	ต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 30	ร้อยละ 18

Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	3.20 เท่า
Debt Service Coverage ratio (DSCR)	ต้องไม่น้อยกว่า 3 เท่า	7.44 เท่า

(2) ความสามารถในการทำกำไร

กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายต้นทุนบริการได้เป็นอย่างดี โดยสามารถคงระดับอัตรากำไรขั้นต้นไว้ได้โดยอัตรากำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรสุทธิ ณ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับร้อยละ 86.86 และร้อยละ 55.14 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2569	ณ 31 มีนาคม 2568
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	86.86	86.34
อัตรากำไรการดำเนินงาน (ร้อยละ)	53.85	50.34
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	55.14	51.23

(3) สภาพคล่อง

ณ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนเป็น 1.53 เท่าของหนี้สินหมุนเวียน พร้อมกันนั้น มีอัตราเงินสดเป็น 1.41 เท่า อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า 26.13 เท่า และมีอายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจาก 11 วัน ณ 31 มีนาคม 2568 เป็น 14 วัน ณ 31 มีนาคม 2569

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2569	ณ 31 มีนาคม 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.53	1.77
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	1.41	1.60
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	26.13	32.67
อายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้า (วัน)	14	11

1.6 ผลตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

ณ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 1,099.13 ล้านบาท มีกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 0.72 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 40.05 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 1,139.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหน่วย 0.77 บาท เพิ่มขึ้นจาก 0.74 บาท ณ 31 มีนาคม 2568 โดยกองทรัสต์ฯ มีอัตรากำไรจ่ายประโยชน์ตอบแทนของปี 2568/2569 0.69 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และราคาตลาด ณ 31 มีนาคม 2569 ร้อยละ 6.51 และร้อยละ 6.39 ตามลำดับ

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2568	0.22	12 กันยายน 2568	เงินสด
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2568	0.13	12 ธันวาคม 2568	เงินสด
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2568	0.24	13 มีนาคม 2569	เงินสด
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2569	0.10	19 มิถุนายน 2569	เงินสด

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

รายการ	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.69	0.67
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2)	0.69	0.67
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก 10.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 22 กันยายน 2557	6.51	6.32
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 (10.80 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 9.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568)	6.39	6.98

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ฯ สามารถสรุปได้ ดังนี้

1) การกักขัง เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อต้นทุนทางการเงินที่กองทรัสต์ฯ ต้องรับภาระ ตลอดจนภาวะเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการใช้พื้นที่ และการเกิดการจ้างงานใหม่ ๆ ของลูกค้า ซึ่งมีผลต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

2) ความไม่แน่นอนของภาคการเมือง ซึ่งนโยบายของภาครัฐที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ทั้งในเชิงบวก เช่น การกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการจ้างงานโดยรัฐมากขึ้น หรือเชิงลบ เช่น การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการจ้างงาน ด้านค่าแรง เป็นต้น

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

เอกสารรายงานความเห็นของทรัสต์สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 – 31 มีนาคม 2569 จะแสดงในหน้าถัดไป

ที่ จห.อ.061/2569

วันที่ 17 มิถุนายน 2569

รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท อาร์เอ็มไอ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2569 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท อาร์เอ็มไอ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550

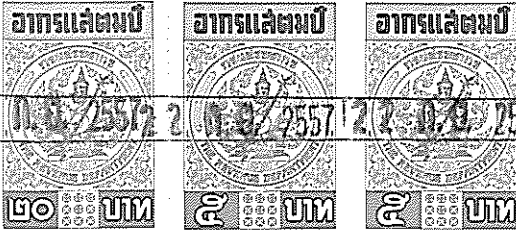
ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวศศนันท์ สิริวิชญ์)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ที่ กจ.อ. 235/2557



หนังสือมอบอำนาจ

เขียนที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด

วันที่ 22 กันยายน 2557

โดยหนังสือฉบับนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพคโกรท (“กองทรัสต์”) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 ชั้น 6 อาคารธนาคารกสิกรไทย ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร โดย นายพงศ์พิเชษฐ์ นานานุกูล ผู้มีอำนาจลงนามตามหนังสือมอบอำนาจที่ กจ.อ. 141/2557 ฉบับลงวันที่ 2 มิถุนายน 2557 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้มอบอำนาจ”) ขอมอบอำนาจให้ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้รับมอบอำนาจ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 22 กันยายน 2557 และที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง (“สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์”) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 47/569-576 ชั้นที่ 10 คอนโดมิเนียม อุดสาหกรรม นิวเจนีวา หมู่ที่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี โดย พันเอกพิชัย นาศิริกุล และ นายณภัทร อัสสกุล กรรมการผู้มีความอำนาจลงนาม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้มอบอำนาจขอมอบอำนาจให้ผู้รับมอบอำนาจเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนและในนามของผู้มอบอำนาจในฐานะทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ภายใต้ขอบเขตแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยให้ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจดังต่อไปนี้

1. ลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการรับชำระเงินและการส่งจ่ายเงิน รวมถึงใบแจ้งหนี้ ใบเสร็จรับเงิน ใบรับรอง และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในนามของผู้มอบอำนาจ
2. รับชำระค่าเช่า เงินประกันค่าเช่า เงินมัดจำ ค่าบริการ หรือผลประโยชน์อื่นที่ผู้มอบอำนาจพึงได้รับจากคู่สัญญาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาอื่นใด ระหว่างผู้มอบอำนาจกับคู่สัญญา
3. ติดตามทวงถามการชำระค่าเช่าและค่าบริการของคู่สัญญาให้ตรงตามเวลาที่กำหนดและดำเนินการให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาอื่นใด รวมถึงมีอำนาจในการแต่งตั้งทนายความเพื่อดำเนินการทางศาล เพื่อปกป้องสิทธิและผลประโยชน์ของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ การแต่งตั้งทนายความจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้มอบอำนาจก่อน

4. ลงนามในสัญญาเช่า สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า สัญญาบริการ สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาบริการ รวมถึงบันทึกข้อตกลงหรือนิติกรรมต่างๆ และ/หรือ สัญญาอื่นใด ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้มอบอำนาจกับคู่สัญญา ทั้งนี้ ในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา บันทึกข้อตกลง หรือนิติกรรมใดๆ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้มอบอำนาจก่อน
5. ลงนามในสัญญา บันทึกข้อตกลง นิติกรรมต่างๆ และ/หรือ สัญญาอื่นใด และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการบริหาร การปรับปรุง และการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
6. ออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายในนามผู้มอบอำนาจ และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายแทนผู้มอบอำนาจ
7. ลงนามเป็นผู้รับประเมินในการยื่นแบบเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีป้าย และภาษีอื่นใดตามกฎหมายในนามของผู้มอบอำนาจ
8. ลงนามในคำร้อง คำขอ หรือเอกสารต่างๆ ในการขออนุญาตหรือในการปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับ หรือข้อกำหนดของหน่วยงานราชการ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึงการขอหรือขอยกเลิก ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ทะเบียนบ้าน และสาธารณูปโภคอื่นๆ กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
9. ลงนามในคำร้อง คำขอ หรือเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายหรือข้อบังคับหรือข้อกำหนดของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
10. ลงนามในคำร้อง คำขอ หรือเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมทางที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ประเภทอื่น ซึ่งรวมถึงการขอสำรวจและรังวัด การตรวจสอบระวางชี้แนวเขต การรวม การแบ่งแยก และออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กับกรมที่ดิน สำนักงานที่ดิน หรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
11. ลงนามในนิติกรรมหรือกระทำการใดๆ ในนามของผู้มอบอำนาจ ที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เป็นผู้ให้การอนุญาตดังกล่าว ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้มอบอำนาจ
12. ลงนามในหนังสือยินยอมให้ใช้สถานที่/สถานประกอบการให้กับคู่สัญญาของกองทรัสต์ (โดยผู้มอบอำนาจ) เพื่อติดต่อหน่วยงานต่าง ๆ ที่ระบุไว้ และ/หรือ หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

- 12.1 ยื่นต่อกรมสรรพากร สรรพากรพื้นที่ เพื่อขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือ ภาษีธุรกิจเฉพาะ
- 12.2 ยื่นต่อสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท และ/หรือ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ขอจดทะเบียนเพิ่ม หรือ ลดสาขา แจ่งย้ายสถานประกอบการ
- 12.3 ยื่นต่อกองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อขอจัดตั้งสถานที่สะสมอาหาร
- 12.4 ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา เพื่อขอใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ
- 12.5 ยื่นต่อองค์การบริหารส่วนตำบล หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อขอรับบริการจัดเก็บขยะมูลฝอย
- 12.6 ยื่นต่อหน่วยงานที่ให้บริการก๊าซ เช่น ปตท. หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อขอติดตั้งระบบก๊าซธรรมชาติ
- 12.7 ยื่นต่อกรมการค้าต่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ เพื่อให้เข้าตรวจสอบสินค้าและสถานที่เก็บสินค้า

13. ลงนามในแบบเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน และ/หรือลงนามในเอกสารใด ๆ เพื่อใช้สิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนและ/หรือใช้สิทธิเพื่อรับการชดเชยความเสียหายใด ๆ จากผู้รับประกันกรมธรรม์ประกันภัยในทรัพย์สิน แบบสรรพภัย (All Risk Insurance) ประกันภัยคุ้มครองความเสียหายแก่บุคคลที่ 3 และ/หรือการประกันภัยประเภทอื่นใด ในนามของผู้มอบอำนาจ

14. จัดทำและรายงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ งบการเงิน รายงานประจำปี ที่นำเสนอให้แก่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงหน่วยงานรัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์

15. ดำเนินการอื่นใดที่พึงปรารถนา และเป็น และสมควรในนามของผู้มอบอำนาจ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

16. ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องในเอกสารต่างๆ ของกองทรัสต์ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

