

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ด้วยกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีหน้าที่นำส่งงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งมีหน้าที่จัดส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในวันเดียวกับวันที่กองทรัสต์ได้ยื่นงบการเงินดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2566	นางสาวศรัญญา ผลัดศรี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6768 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2565	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2564	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

งบดุล	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	199,782,972	172,119,459	109,551,476
ผ่านกำไรหรือขาดทุน			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	10,569,500,000	10,590,567,088	9,570,624,656
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	271,096,518	375,655,867	340,023,157
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	546,151	345,149	198,335
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	18,729,424	13,041,225	10,266,187
สินทรัพย์อื่น	8,317,287	2,450,286	3,058,125
รวมสินทรัพย์	11,067,972,352	11,154,179,074	10,033,721,936
หนี้สิน			
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ยค้างจ่าย	25,075,694	15,804,108	7,215,523
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	39,279,512	66,242,586	37,424,933
สำรองหนี้สิน	17,928,794	19,353,025	13,258,256
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	178,414,990	199,872,258	171,178,345
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3,464,659,720	3,481,028,296	2,592,412,882
รวมหนี้สิน	3,725,358,710	3,782,300,273	2,821,489,939
สินทรัพย์สุทธิ	7,342,613,642	7,371,878,801	7,212,231,997
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	6,642,894,176	6,642,894,176	6,642,894,176
กำไรสะสม	699,719,466	728,984,625	569,337,821
สินทรัพย์สุทธิ	7,342,613,642	7,371,878,801	7,212,231,997
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.3305	12.3797	12.1116
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	595,480,769	595,480,769	595,480,769

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	902,855,354	865,273,535	712,092,700
รายได้ดอกเบี้ย	5,156,121	2,034,177	1,078,620
รายได้อื่น	3,866,749	10	11,212,717
รวมรายได้	911,878,224	867,307,722	724,384,037
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	49,077,176	45,862,306	37,222,195
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,007,296	17,054,046	15,023,446
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,782,337	1,444,622	1,482,695
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของ กองทรัสต์	65,887,414	54,024,991	37,846,992
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	79,413,080	64,373,150	51,718,627
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,835,545	3,594,159	3,939,787
ค่าใช้จ่ายรอบดัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	-	2,272,855
ค่าใช้จ่ายอื่น	8,706,480	3,667,723	6,391,217
ต้นทุนทางการเงิน	160,248,541	110,912,733	91,879,768
รวมค่าใช้จ่าย	385,957,869	300,933,730	247,777,582
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	525,920,355	566,373,992	476,606,455
รายการกำไร(ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	779,700
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนในหลักทรัพย์	(4,402)	-	(277,483)
กำไร(ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	(24,013,803)	122,057,783	10,666,704
รวมรายการกำไร(ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(24,013,205)	122,057,783	11,168,921
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	501,907,150	688,431,775	487,775,376

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	501,902,150	688,431,775	487,775,376
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	(892,337,088)	(2,396,324,656)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(669,156,975)	(172,119,459)	(192,580,486)
ขายและรับชำระเงินคืนทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	642,457,655	109,551,476	363,098,318
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(968,596)	-	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น	(5,688,199)	(2,775,038)	(6,401,194)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	2,272,856
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(8,813,716)	(4,939,723)	(7,945,736)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(26,963,074)	28,817,653	12,981,796
สำรองหนี้สินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,424,231)	6,094,769	3,174,897
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(21,457,268)	28,693,913	38,730,504
ต้นทุนทางการเงิน	160,248,541	110,912,733	91,879,768
รายได้ดอกเบี้ย	(5,156,121)	(2,034,177)	(1,078,620)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	(779,700)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	4,402	-	277,483
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	24,013,803	(122,057,783)	(10,666,704)
ดอกเบี้ยรับ	4,955,119	1,887,364	896,674
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	593,953,490	(221,873,585)	(1,614,689,424)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับสุทธิจากการขายหน่วยทรัสต์	-	-	1,973,519,176

เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	894,990,217	1,708,390,412
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(17,285,254)	(6,390,000)	(1,262,625,000)
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(531,167,309)	(528,784,971)	(411,890,182)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	(854,314)	(10,737,878)
ดอกเบี้ยจ่าย	(150,060,276)	(101,454,637)	(83,445,724)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(698,512,839)	257,506,295	1,913,210,804
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(104,559,349)	35,632,710	298,521,380
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	375,655,867	340,023,157	41,501,777
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	271,096,518	375,655,867	340,023,157

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2566

ในรอบปี 2566 กองทรัสต์ไม่ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการรับรู้ผลการดำเนินงานเต็มปีของโครงการที่กองทรัสต์ได้เข้าไปลงทุนเพิ่มในระหว่างปี 2565 ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานสำหรับโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารคลังสินค้าของโครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 ส่งผลให้ภาพรวมกองทรัสต์มีรายได้รวมที่สูงขึ้นและมีค่าใช้จ่ายรวมที่สูงขึ้นในทิศทางเดียวกันจากการรับรู้ผลการดำเนินงานของโครงการดังกล่าวเต็มปี

รายได้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 911.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.14 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2566 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 902.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.01 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 5.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.57 ของรายได้รวม และรายได้อื่นจำนวน 3.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.42 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2566 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้เต็มปีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่ไตรมาส 2 และไตรมาส 4 ปี 2565 ได้แก่ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 และโครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดดังกล่าวมีอัตราการใช้ที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ทั้งปี 2566 ให้แก่กองทรัสต์ จำนวน 25.93 ล้านบาท และ 52.92 ล้านบาท หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.84 และ 5.80 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 385.96 ล้านบาท¹ เพิ่มขึ้น 85.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.25 จากปีก่อนหน้า ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 79.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.04 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายกองทรัสต์จำนวน 146.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.65 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากการที่กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายเต็มปีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มในระหว่างปี 2565 ทั้ง 2 โครงการ ในส่วนของต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 160.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.34 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมที่สูงขึ้นเพื่อสนับสนุนการเข้าลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินทั้ง 2 โครงการในปี 2565 ประกอบกับการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม (MLR ของธนาคารพาณิชย์) ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์โดยตรง

¹ ด้วยปัจจุบันกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายบุคคลและผู้ลงทุนที่สนใจในกองทรัสต์เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2567 เป็นจำนวนไม่เกิน 9.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายบุคคล หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล) ซึ่งจะถูกจัดรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 525.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.67 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 40.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.14 จากปีก่อนหน้า โดยกำไรที่ลดลงหลัก ๆ เกิดจากการต้นทุนทางการเงินที่ปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24.01 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2566 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 501.90 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 186.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.09 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 11,067.97 ล้านบาท ลดลง 86.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.77 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,569.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.50 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรายการดังกล่าวปรับลดลง จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 21.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.20 โดยมีปัจจัยหลักจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2566

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 3,725.36 ล้านบาท ลดลง 56.94 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.51 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 3,464.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.00 ของหนี้สินรวม ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 16.37 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ลดลงเป็นผลจากการจ่ายชำระคืนเงินต้นตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืม

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 31.30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 7,342.61 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 6,642.89 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 699.72 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ

12.3305 บาท ลดลงจาก 12.3797 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จากกำไรสะสมที่ลดลง ซึ่งเป็นผลจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ทั้งนี้รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางบัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2566 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิรับในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 593.95 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากกองทรัสต์มีกำไรสำหรับปีจากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงิน 686.17 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานตามปกติของกองทรัสต์ เช่น การจ่ายชำระภาษีหัก ณ ที่จ่าย การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และการคืนเงินประกันสัญญาและเงินมัดจำผู้เช่า เป็นต้น รวมทั้งสิ้นประมาณ 92.22 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 698.51 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 531.17 ล้านบาท เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 17.26 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่าย 150.06 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 271.09 ล้านบาท

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

แม้ว่าการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จะบรรเทาลง แต่เศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกได้เผชิญกับความท้าทายหลายด้านมาอย่างต่อเนื่องในปี 2566 เช่น ภาวะสงคราม ภาวะเงินเฟ้อ ความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระต้นทุนและความสามารถในการชำระค่าเช่าและบริการของผู้เช่าในทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางความผันผวนของตลาด การเฝ้าติดตามสถานการณ์ที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการอย่างใกล้ชิดและพยายามบริหารจัดการโครงการอย่างเต็มที่ รวมถึงนโยบายการเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่มีพื้นฐานที่ดีของกองทรัสต์ที่ได้ปฏิบัติตามโดยตลอด ทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงหรือไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจให้เช่าอาคารห้องเย็น อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และถึงเก็บสวามิภักดิ์ และภาพรวมการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยปัจจุบันกองทรัสต์มีโครงสร้างการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่สามารถช่วยบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะก่อให้เกิดจากภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจ อันได้แก่ การกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจและกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งส่งผลให้ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงในกลุ่มธุรกิจหรืออุตสาหกรรมใดเป็นพิเศษ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีสัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ร้อยละ 60.08 และสิทธิการเช่าร้อยละ 39.92 และมีสัดส่วนของสัญญาเช่าระยะยาวมากกว่า 5 ปี รวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 40.32 ของรายได้รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อันเป็นการช่วยสร้างเสถียรภาพในช่วงภาวะตลาดที่อาจมีความผันผวนได้ อย่างไรก็ตาม ในปี 2567 กองทรัสต์ยังคงมีแนวทางในการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มุ่งเน้นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีความหลากหลายและการกระจายตัวของกลุ่มผู้เช่า ประเภทธุรกิจและอุตสาหกรรม จึงคาดว่า การลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะก่อให้เกิดความมั่นคงต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องในอนาคต

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์

20 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรรณ ภัทรวirkom) (นายเกร์ อิชยพฤษณ์)

ทรัสต์