

## ส่วนที่ 4

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

#### สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2566	นางสาวลักษมี ดีตระกูลวัฒนผล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9056 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด
2565	นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนัชชาวลย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6549 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด
2564	นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนัชชาวลย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6549 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

## ตารางสรุปงบการเงิน

### งบดุล

(หน่วย : บาท)

งบดุล	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,680,146,509	2,844,923,910	2,823,086,780
เงินสดและรายการเทียบเท่ากับเงินสด	213,743,963	186,441,751	174,724,513
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	302,451,667	268,481,023	318,934,180
จากดอกเบี้ย	102,992	69,777	21,455
จากกรมสรรพากร	281,176	2,692,513	2,392,320
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	4,569,016	13,283,394	21,997,773
สินทรัพย์อื่น	3,140,760	2,996,206	2,978,366
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,204,436,083</b>	<b>3,318,888,574</b>	<b>3,344,135,387</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40,000,000	40,000,000	40,000,000
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย	757,955	908,493	1,130,551
อื่น	31,251,370	37,643,408	65,245,224
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5,756,621	16,289,001	41,943,891
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	63,151,701	71,465,929	67,821,798
หนี้สินตามสัญญาเช่า	63,215,356	63,923,910	66,086,780
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	159,839,151	182,915,715	199,762,700
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>363,972,154</b>	<b>413,146,456</b>	<b>481,990,944</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2,840,463,929</b>	<b>2,905,742,118</b>	<b>2,862,144,443</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนจดทะเบียน	2,822,400,000	2,822,400,000	2,880,000,000
(หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.80 บาท, 31 ธันวาคม 2566 : หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.80 บาท, 31 ธันวาคม 2565 : หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท, 31 ธันวาคม 2564)			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,822,400,000	2,822,400,000	2,880,000,000
(หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.80 บาท, 31 ธันวาคม 2566 : หน่วยทรัสต์ 288,000,000			

งบดุล	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.80 บาท, 31 ธันวาคม 2565 :			
หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท			
, 31 ธันวาคม 2564)			
กำไร (ขาดทุน) สะสม	18,063,929	83,342,118	(17,855,557)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2,840,463,929</b>	<b>2,905,742,118</b>	<b>2,862,144,443</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8627	10.0893	9.9380
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด	288,000,000	288,000,000	288,000,000
(หน่วย)			

### งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	352,195,627	334,596,436	360,507,930
ดอกเบี้ยรับ	5,782,415	2,925,456	175,157
รายได้อื่น	512,955	745,296	1,502,030
<b>รวมรายได้จากการลงทุน</b>	<b>358,490,997</b>	<b>338,267,188</b>	<b>362,185,117</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	17,802,842	17,341,572	18,404,861
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,561,393	7,402,432	7,719,948
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	882,528	810,960	921,715
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของ กองทรัสต์	14,670,872	10,478,081	13,205,366
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	42,495,458	41,486,908	63,235,441
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,637,029	1,523,960	1,488,017
ค่าใช้จ่ายรอตต์บัญชีตัดจำหน่าย	8,714,378	8,714,379	8,714,378
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,853,942	1,733,476	1,389,820
ต้นทุนทางการเงิน	15,617,146	13,686,885	13,938,900
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสีย	2,208,538	62,881,168	-
ด้านเครดิต			
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>113,444,126</b>	<b>166,059,821</b>	<b>129,018,446</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>245,046,871</b>	<b>172,207,367</b>	<b>233,166,671</b>

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
<b>รายการกำไรจากเงินลงทุน</b>			
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	23,377
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(166,330,060)	(10,533,221)	(296,446,469)
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(166,330,060)</b>	<b>(10,533,221)</b>	<b>(296,423,092)</b>
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	78,716,811	161,674,146	(63,256,421)

#### งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	78,716,811	161,674,146	(63,256,421)
<b>ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มา จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(32,320,000)	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	-
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	68,672,744
ต้นทุนทางการเงิน	15,617,146	13,686,885	13,938,900
รายได้ดอกเบี้ย	(5,782,415)	(2,925,456)	(175,157)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและ บริการ	(31,489,124)	(9,837,507)	(193,106,071)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จาก กรมสรรพากร	2,411,337	(300,193)	224,552
การเพิ่มขึ้นในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(1,552,659)	(50,351)	(87,764)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	8,714,378	8,714,379	8,714,378
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(144,554)	(17,840)	(88,939)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	(6,392,038)	(27,601,816)	31,461,883
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(10,532,380)	(25,654,890)	28,490,030

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำและเงิน ประกันจากค่าเช่า	(8,314,228)	3,644,131	(9,399,116)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(3,865,856)	(5,351,837)	(5,097,093)
ดอกเบี้ยรับ	1,059,142	286,630	154,549
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสีย ด้านเครดิต	2,208,538	62,881,168	-
ขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	(23,377)
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	166,330,060	10,533,221	296,446,469
<b>เงินสดได้มา (ใช้ไป) สุทธิในกิจกรรม ดำเนินงาน</b>	<b>206,984,158</b>	<b>157,360,670</b>	<b>176,869,567</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	(57,600,000)	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์	(143,995,000)	(60,476,471)	(56,821,765)
เงินสดรับ (จ่ายคืน) จากการกู้ยืมเงินระยะ ยาว	(24,000,000)	(17,846,400)	(5,411,200)
ดอกเบี้ยจ่าย	(11,686,946)	(9,720,561)	(10,898,149)
<b>เงินสดได้มา (ใช้ไป) สุทธิในกิจกรรมจัดหา เงิน</b>	<b>(179,681,946)</b>	<b>(145,643,432)</b>	<b>(73,131,114)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น สุทธิในระหว่างปี/งวด</b>	<b>27,302,212</b>	<b>11,717,238</b>	<b>103,738,453</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	186,441,751	174,724,513	70,986,060
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/ งวด</b>	<b>213,743,963</b>	<b>186,441,751</b>	<b>174,724,513</b>

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### สรุปผลการดำเนินงานปี 2566

ในรอบปี 2566 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ซิโน และโครงการ โนเบิล โฮโล โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวม 85,355.72 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่ารวม 43,013.93 ตารางเมตร

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนรวมเท่ากับ 358.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.98 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 245.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.30 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักจากรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 62.88 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีและไม่มีผลต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ AIMCG มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 78.72 ล้านบาท โดยลดลง 82.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 51.31 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเนื่องจากกองทรัสต์ AIMCG มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีเป็นจำนวน 166.33 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการทางการบัญชีที่ไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

### รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 358.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.98 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยหลักจากการที่ปี 2565 มีการรับรู้ส่วนลดค่าเช่าจากเหตุการณ์ COVID-19 ทั้งนี้ รายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2566 ประกอบด้วย

1. รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 352.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.24 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 168.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.91 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ซิโน จำนวน 97.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.30 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 71.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.89 ของรายได้รวม และโครงการ โนเบิล โฮโล จำนวน 14.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.14 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 100<sup>1</sup> ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการ

<sup>1</sup> อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีที่ไม่รวมยูนิตว่างที่เจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นผู้เช่า (Fill-In) เท่ากับร้อยละ 91.70

ประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2. ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 6.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.76 ของรายได้รวม

## ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 113.44 ล้านบาท<sup>2</sup> ลดลง 52.62 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.68 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 42.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.85 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 17.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.97 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 14.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.09 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 15.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.36 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด นอกจากนี้ ยังมีส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 2.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.62 ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีที่มีใช้เงินสดเช่นกัน

## รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 245.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.36 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 72.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.30 จากปีก่อนหน้า ซึ่งโดยหลักเป็นผลจากรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 62.88 ล้านบาทในปีก่อนหน้าที่ทำให้รายได้จากการลงทุนสุทธิในปี 2565 ต่ำกว่าระดับปกติโดยอยู่ที่ 172.21 ล้านบาท และในปี 2566 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปีจำนวน 166.33 ล้านบาท ทำให้ในปี 2566 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 78.72 ล้านบาท ลดลง 82.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 51.31 จากปี 2565 โดยหลักจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สูงกว่าปี 2565 อย่างไรก็ตาม รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและเป็นรายการที่มีใช้เงินสด

## ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,204.44 ล้านบาท ลดลง 114.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.45 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,680.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.64 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งปรับลดลงจากเงินลงทุน

<sup>2</sup> ด้วยบริษัท เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2567 เป็นจำนวนไม่เกิน 1.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์) ซึ่งจะถูกจัดรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์



ในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 164.78 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี 2566 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 302.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.44 ของสินทรัพย์รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 33.97 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักเป็นไปตามแผนผ่อนชำระค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ของกองทรัสต์

## หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 363.97 ล้านบาท ลดลง 49.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.90 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว ทั้งนี้ หนี้สินรวมโดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 199.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.91 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับร้อยละ 6.24 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

## สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,840.46 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 2,822.40 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 18.06 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 9.8627 บาท ลดลงจาก 10.0893 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

## สภาพคล่อง

กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 206.98 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 179.68 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักประกอบด้วย เงินสดจ่ายสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 144.00 ล้านบาท การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 24.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 11.69 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 213.74 ล้านบาท

## ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

แม้ว่าการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จะบรรเทาลงและประชาชนส่วนใหญ่เริ่มกลับมาใช้ชีวิตตามปกติได้มากขึ้น แต่เศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกได้เผชิญกับความท้าทายหลายด้านมาอย่างต่อเนื่องในปี 2567 เช่น ภาวะสงคราม ภาวะเงินเฟ้อสูง ราคาน้ำมันและดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้บรรยากาศการลงทุนภายในประเทศของภาคเอกชนก็ยังไม่ชัดเจนเพราะรอคอยนโยบายของรัฐบาลใหม่ที่เพิ่งเข้ามาบริหารประเทศได้เพียงไม่นาน และผลจากการจัดตั้งรัฐบาลล่าช้าทำให้นักงบประมาณปี 2567 ล่าช้าไปด้วยทำให้ขาดเครื่องมือสำคัญทางการคลังที่เป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ ความไม่แน่นอนต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและความสามารถ

ในการชำระค่าเช่าและบริการของผู้เช่าในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระต้นทุนในการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้มีการเฝ้าติดตามสถานการณ์ที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการอย่างใกล้ชิดและพยายามบริหารจัดการโครงการอย่างเต็มที่และรัดกุมโดยมีเป้าหมายเพื่อให้โครงการและผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกิจร่วมกันได้ในระยะยาว อันจะส่งผลดีต่อภาพรวมของโครงการในระยะยาว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

## 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

### รายงานความเห็นของทรัสต์

20 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมี บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤกษ์)

ทรัสต์