ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2567	นางสาวลักษมี ดีตระกูลวัฒนผล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9056 บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
2566	นางสาวลักษมี ดีตระกูลวัฒนผล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9056 บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
2565	นางสาวกัญญาณัฐ ศิริรัตน์ชัชวาลย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6549 บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตารางสรุปงบการเงิน

งบฐานะทางการเงิน

(หน่วย : บาท)

งบฐานะทางการเงิน	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,416,230,869	2,680,146,509	2,844,923,910
เงินสดและรายการเทียบเท่ากับเงินสด	217,499,966	213,743,963	186,441,751
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	218,819,732	302,451,667	268,481,023
จากดอกเบี้ย	98,860	102,992	69,777
จากกรมสรรพากร	-	281,176	2,692,513
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	4,569,016	13,283,394
สินทรัพย์อื่น	3,068,415	3,140,760	2,996,206
รวมสินทรัพย์	2,855,717,842	3,204,436,083	3,318,888,574
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40,000,000	40,000,000	40,000,000
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย	513,250	757,955	908,493
อื่น	28,838,970	31,251,370	37,643,408
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,166,522	5,756,621	16,289,001
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	51,372,609	63,151,701	71,465,929
หนี้สินตามสัญญาเช่า	62,270,869	63,215,356	63,923,910
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	136,662,073	159,839,151	182,915,715
รวมหนี้สิน	332,824,293	363,972,154	413,146,456
สินทรัพย์สุทธิ	2,522,893,549	2,840,463,929	2,905,742,118
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	2,803,017,600	2,822,400,000	2,822,400,000
(หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วย			
ละ 9.7327 บาท, 31 ธันวาคม 2567 :			
หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วย			
ละ 9.8000 บาท, 31 ธันวาคม 2566 :			
หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วย			
ละ 9.8000 บาท, 31 ธันวาคม 2565)			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,803,017,600	2,822,400,000	2,822,400,000

งบฐานะทางการเงิน	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
(หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วย ละ 9.7327 บาท, 31 ธันวาคม 2567 : หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วย ละ 9.8000 บาท, 31 ธันวาคม 2566 : หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วย ละ 9.8000 บาท, 31 ธันวาคม 2565)			
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(280,124,051)	18,063,929	83,342,118
สินทรัพย์สุทธิ	2,522,893,549	2,840,463,929	2,905,742,118
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.7600	9.8627	10.0893
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)	288,000,000	288,000,000	288,000,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	309,306,715	352,195,627	334,596,436
ดอกเบี้ยรับ	6,322,928	5,782,415	2,925,456
รายได้อื่น	281,069	512,955	745,296
รวมรายได้จากการลงทุน	315,910,712	358,490,997	338,267,188
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	16,933,051	17,802,842	17,341,572
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	7,294,337	7,561,393	7,402,432
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	944,741	882,528	810,960
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	11,996,348	14,670,872	10,478,081
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	45,439,377	42,495,458	41,486,908
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,564,253	1,637,029	1,523,960
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย	4,569,016	8,714,378	8,714,379
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,857,237	1,853,942	1,733,476
ต้นทุนทางการเงิน	14,915,029	15,617,146	13,686,885

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	128,682,565	2,208,538	62,881,168
รวมค่าใช้จ่าย	234,195,954	113,444,126	166,059,821
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	81,714,758	245,046,871	172,207,367
รายการกำไรจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(275,445,765)	(166,330,060)	(10,533,221)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(275,445,765)	(166,330,060)	(10,533,221)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(193,731,007)	78,716,811	161,674,146

งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(193,731,007)	78,716,811	161,674,146
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(12,472,570)	-	(32,320,000)
ต้นทุนทางการเงิน	14,915,029	15,617,146	13,686,885
รายได้ดอกเบี้ย	(6,322,928)	(5,782,415)	(2,925,456)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(40,219,119)	(31,489,124)	(9,837,507)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากกรมสรรพากร	281,176	2,411,337	(300,193)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	942,445	(1,552,659)	(50,351)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	4,569,016	8,714,378	8,714,379

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	72,345	(144,554)	(17,840)
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น	(2,412,400)	(6,392,038)	(27,601,816)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,409,901	(10,532,380)	(25,654,890)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	(11,779,092)	(8,314,228)	3,644,131
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,059,093)	(3,865,856)	(5,351,837)
ดอกเบี้ยรับ	1,495,549	1,059,142	286,630
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	128,682,565	2,208,538	62,881,168
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	275,445,765	166,330,060	10,533,221
เงินสดได้มา (ใช้ไป) สุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน	162,817,582	206,984,158	157,360,670
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(19,382,400)	-	(57,600,000)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(104,456,973)	(143,995,000)	(60,476,471)
เงินสดรับ (จ่ายคืน) จากการกู้ยืมเงินระยะยาว	(24,000,000)	(24,000,000)	(17,846,400)
ดอกเบี้ยจ่าย	(11,222,206)	(11,686,946)	(9,720,561)
เงินสดได้มา (ใช้ไป) สุทธิในกิจกรรมจัดหาเงิน	(159,061,579)	(179,681,946)	(145,643,432)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิในระหว่างปี/งวด	3,756,003	27,302,212	11,717,238
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	213,743,963	186,441,751	174,724,513
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด	217,499,966	213,743,963	186,441,751

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2567

ในรอบปี 2567 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ และโครงการ โนเบิล โซโล โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวม 77,564.87 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่ารวม 43,278.93 ตารางเมตร

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนรวมเท่ากับ 315.91 ล้านบาท ลดลง 42.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.88 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่หลักที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากเดิม กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 81.71 ล้านบาท ลดลง 163.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66.65 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักจากรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 128.68 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีและไม่มีผลต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ AIMCG มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 193.73 ล้านบาท โดยลดลง 272.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 346.11 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเนื่องจากกองทรัสต์ AIMCG มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีเป็นจำนวน 275.45 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการทางการบัญชีที่ไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 315.91 ล้านบาท ลดลง 42.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.88 จากปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่หลักที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากเดิม ทั้งนี้ รายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2567 ประกอบด้วย

1. รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 309.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.91 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 160.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.71 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ชิโน่ จำนวน 76.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.20 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 57.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.35 ของรายได้รวม และโครงการ โนเบิล โซโล จำนวน 14.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.65 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 92.67 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการ

ประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2. ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 6.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.09 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 234.20 ล้านบาท[/1] เพิ่มขึ้น 120.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.44 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 45.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.38 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 16.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.36 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 12.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.80 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 14.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.72 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่มิใช่เงินสด นอกจากนี้ ยังมีส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 128.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.73 ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีที่มิใช่เงินสดเช่นกัน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 81.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.87 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 163.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66.65 จากปีก่อนหน้า ซึ่งโดยหลักเป็นผลจากรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 128.68 ล้านบาท และในปี 2567 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปีจำนวน 275.45 ล้านบาท ทำให้ในปี 2567 กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 193.73 ล้านบาท ลดลง 272.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 346.11 จากปี 2566 อย่างไรก็ดี รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการบัญชีและเป็นรายการที่มิใช่เงินสด

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,855.72 ล้านบาท ลดลง 348.72 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.88 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,416.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.61 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งปรับลดลงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวน 263.92 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี 2567 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 218.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.66 ของสินทรัพย์รวม ปรับลดลงจากลูกหนี้จากการ

[/1] ด้วยบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2568 เป็นจำนวนไม่เกิน 2.20 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์) ซึ่งจะถูกจัดรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวน 83.63 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักเกิดการตั้งค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 332.82 ล้านบาท ลดลง 31.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.56 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว และการลดลงของเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า ทั้งนี้ หนี้สินรวม โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 176.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.08 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับร้อยละ 6.19 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,522.89 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 2,803.02 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 280.12 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 8.7600 บาท ลดลงจาก 9.8627 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

<u>สภาพคล่อง</u>

กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 162.82 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 159.06 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักประกอบด้วย เงินสดจ่ายสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 104.46 ล้านบาท การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 24.00 ล้านบาท การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 19.38 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 11.22 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 217.50 ล้านบาท

<u>ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต</u>

เศรษฐกิจโลกปี 2568 น่าจะมีความผันผวนจากการกลับมาของประธานาธิบดี โดนัลด์ ทรัมป์ ของสหรัฐฯ โดยนโยบายของเขาส่งผลกระทบในหลายด้าน เช่น สงครามการค้า การขึ้นภาษีนำเข้า ซึ่งมีผลกระทบต่อทั้งเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยไม่มากก็น้อย เศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะเติบโตช้าลงกว่าปี 2567 เล็กน้อย ตามแรงหนุนท่องเที่ยว ส่งออกที่ลดลงท่ามกลางความเสี่ยงสงครามการค้า การชะลอตัวลงของเศรษฐกิจจีน และภาคการผลิตไทยที่ยังไม่ฟื้นตัว โดยประเทศไทยเป็นหนึ่งใน 15 ประเทศที่สหรัฐฯ มีการขาดดุลการค้าด้วยสูงสุด ทำให้มีความเสี่ยงที่จะโดนมาตรการการขึ้นภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ซึ่งจะส่งผลกระทบทั้งทางตรงจากการส่งออกสินค้าไปตลาดสหรัฐฯ ลดลง และทางอ้อมจากการแข่งขันที่สูงขึ้นกับสินค้าจีนทั้งตลาดในประเทศและตลาดส่งออก การบริโภคภาคครัวเรือนอาจเติบโตได้ไม่สูงมากเนื่องจากครัวเรือนไทยมีหนี้สูง ในปี 2567 ประเทศไทยมีการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพียงหนึ่งครั้งตอนปลายปี และอีกหนึ่งครั้งเมื่อต้นปี 2568 ต้นทุนทางการเงินของไทยในปีนี้อาจจะไม่ได้ลดลงมากนัก เนื่องจากสถิติที่ผ่านมาเมื่อดอกเบี้ยนโยบายลดลง ธนาคารพาณิชย์มักจะปรับลดดอกเบี้ยตามเพียงครึ่งหนึ่งของอัตราที่ธนาคารกลางปรับลดลง ส่วนมาตรการช่วยเหลือด้าน

หนี้สินและการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐก็ดำเนินไปได้อย่างล่าช้าและอาจไม่ได้ประสิทธิผลเท่าที่ควร ความไม่แน่นอนต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและบริการของผู้เช่าในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้มีการเฝ้าติดตามสถานการณ์ที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการอย่างใกล้ชิดและพยายามบริหารจัดการโครงการอย่างเต็มที่และรัดกุมโดยมีเป้าหมายเพื่อให้โครงการและผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกิจร่วมกันได้ในระยะยาว อันจะส่งผลดีต่อภาพรวมของโครงการในระยะยาว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

15. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสตี

19 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสตี") ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสตีมีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม) (นายเกรี อิชยพฤกษ์)
ทรัสตี