

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2568	นายไพศาล บุญศิริสุขะพงษ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5216 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด
2567	นางสาวลักขมี ดีตระกูลวัฒนผล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9056 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด
2566	นางสาวลักขมี ดีตระกูลวัฒนผล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9056 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2568	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตารางสรุปงบการเงิน

งบฐานะทางการเงิน

(หน่วย : บาท)

งบฐานะทางการเงิน	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,505,927,001	2,416,230,869	2,680,146,509
เงินสดและรายการเทียบเท่ากับเงินสด	178,069,681	217,499,966	213,743,963
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	94,379,015	218,819,732	302,451,667
จากดอกเบี้ย	66,361	98,860	102,992
จากกรมสรรพากร	-	-	281,176
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	24,774,566	-	-
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	-	4,569,016
สินทรัพย์อื่น	2,338,286	3,068,415	3,140,760
รวมสินทรัพย์	2,805,554,910	2,855,717,842	3,204,436,083
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40,000,000	40,000,000	40,000,000
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย	416,397	513,250	757,955
อื่น ๆ	37,091,452	28,838,970	31,251,370
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,014,132	13,166,522	5,756,621
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	56,573,677	51,372,609	63,151,701
หนี้สินตามสัญญาเช่า	114,313,206	62,270,869	63,215,356
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	240,192,303	136,662,073	159,839,151
รวมหนี้สิน	498,601,167	332,824,293	363,972,154
สินทรัพย์สุทธิ	2,306,953,743	2,522,893,549	2,840,463,929
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,756,937,600	2,803,017,600	2,822,400,000
(หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.5727 บาท, 31 ธันวาคม 2568 :หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.7327 บาท, 31 ธันวาคม 2567 :หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.8000 บาท, 31 ธันวาคม 2566)			
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(449,983,857)	(280,124,051)	18,063,929
สินทรัพย์สุทธิ	2,306,953,743	2,522,893,549	2,840,463,929

งบฐานะทางการเงิน	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.0102	8.7600	9.8627
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/ งวด (หน่วย)	288,000,000	288,000,000	288,000,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	258,584,971	309,306,715	352,195,627
ดอกเบี้ยรับ	4,173,551	6,322,928	5,782,415
รายได้อื่น	2,598,800	281,069	512,955
รวมรายได้จากการลงทุน	265,357,322	315,910,712	358,490,997
ค่าใช้จ่าย			
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	40,643,759	45,439,377	42,495,458
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14,905,216	16,933,051	17,802,842
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของ กองทรัสต์	2,970,081	11,996,348	14,670,872
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	4,569,016	8,714,378
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,558,295	7,294,337	7,561,393
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4,665,632	1,564,253	1,637,029
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	931,048	944,741	882,528
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,786,195	1,857,237	1,853,942
ต้นทุนทางการเงิน	13,974,650	14,915,029	15,617,146
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	109,657,775	128,682,565	2,208,538
รวมค่าใช้จ่าย	197,092,651	234,195,954	113,444,126
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	68,264,671	81,714,758	245,046,871
รายการกำไรจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(238,124,477)	(275,445,765)	(166,330,060)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(238,124,477)	(275,445,765)	(166,330,060)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	(169,859,806)	(193,731,007)	78,716,811

งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(169,859,806)	(193,731,007)	78,716,811
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป ใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(170,598,194)	(12,472,570)	-
ต้นทุนทางการเงิน	13,974,650	14,915,029	15,617,146
รายได้ดอกเบี้ย	(4,173,551)	(6,322,928)	(5,782,415)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(114,512,050)	(40,219,119)	(31,489,124)
การลดลงในค่าใช้จ่ายรอบตัดบัญชี	-	4,569,016	8,714,378
เงินสดรับลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	177,667	-	-
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	733,169	942,445	(1,552,659)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์อื่น	730,129	72,345	(144,554)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	10,941,971	(2,412,400)	(6,392,038)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(3,152,390)	7,409,901	(10,532,380)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำและเงินประกันจาก ค่าเช่า	5,201,068	(11,779,092)	(8,314,228)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากกรมสรรพากร	-	281,176	2,411,337
เงินสดจ่ายหนี้ตามสัญญาเช่า	(4,635,295)	(4,059,093)	(3,865,856)
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า	238,124,477	275,445,765	166,330,060
ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	109,657,775	128,682,565	2,208,538
ดอกเบี้ยรับ	1,093,911	1,495,549	1,059,142
เงินสดได้มา (ใช้ไป) สุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน	(86,296,469)	162,817,582	206,984,158
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	-	(104,456,973)	(143,995,000)
การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(46,080,000)	(19,382,400)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(9,863,376)	(11,222,206)	(11,686,946)
รับเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน	128,129,885	-	-

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566
จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(320,325)	-	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมเงินการระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(25,000,000)	(24,000,000)	(24,000,000)
เงินสดได้มา (ใช้ไป) สุทธิในกิจกรรมจัดหาเงิน	46,866,184	(159,061,579)	(179,681,946)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(39,430,285)	3,756,003	27,302,212
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	217,499,966	213,743,963	186,441,751
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	178,069,681	217,499,966	213,743,963
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม			
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า	53,190,176	-	-
รับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	(28,486,950)	-	-
การรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ชีโน	687,723,988	-	-

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2568

ในรอบปี 2568 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 5 โครงการ ประกอบด้วยโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ โครงการ โนเบิล โซโล และ โครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568) โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวม 94,117.57 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่ารวม 47,003.31 ตารางเมตร

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนรวมเท่ากับ 265.36 ล้านบาท ลดลง 50.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.00 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ด้วยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากเดิม รวมถึงการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการในไตรมาส 4 ปี 2568 ของผู้เช่าพื้นที่โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)

กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 68.26 ล้านบาท ลดลง 13.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.46 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหลักจากการที่รายได้ลดลง และมีรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 109.66 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีที่ไม่มีผลต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ AIMCG มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 169.86 ล้านบาท โดยขาดทุนลดลง 23.87 ล้านบาท หรือขาดทุนลดลงร้อยละ 12.32 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเนื่องจากกองทรัสต์ AIMCG มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีเป็นจำนวน 238.12 ล้านบาท ลดลงจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าที่จำนวน 275.45 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการทางการบัญชีที่ไม่มีผลต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG

รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 265.36 ล้านบาท ลดลง 50.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.00 จากปีก่อนหน้า โดยหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าแก่เจ้าของทรัพย์สินเดิม ในช่วงระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ด้วยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากเดิม รวมถึงการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการในไตรมาส 4 ปี 2568 ของผู้เช่าพื้นที่โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ทั้งนี้ รายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2568 ประกอบด้วย

1. รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 258.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.45 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 155.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.95 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จำนวน 51.59 ล้านบาท คิดเป็น

ร้อยละ 19.95 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) จำนวน 35.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.79 ของรายได้รวม โครงการ โนเบิล โฮโล จำนวน 14.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.57 ของรายได้รวม และโครงการ วิลเลจ อับ ราซพูกซ์ (เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568) จำนวน 1.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.74 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 89.30 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวัน ประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2. ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 6.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.55 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 197.09 ล้านบาท ลดลง 37.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.84 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 40.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.32 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 14.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.62 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 2.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.12 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 13.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.27 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด นอกจากนี้ ยังมีส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 109.66 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 41.32 ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีที่มีใช้เงินสดเช่นกัน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 68.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.73 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 13.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.46 จากปีก่อนหน้า ซึ่งโดยหลักเป็นผลจากการที่มีรายได้ลดลง 50.55 ล้านบาท และมีรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 109.66 ล้านบาท อีกทั้งในปี 2568 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปีจำนวน 238.12 ล้านบาท ทำให้ในปี 2568 กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 169.86 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 23.87 ล้านบาท หรือขาดทุนลดลงร้อยละ 12.32 จากปี 2567 อย่างไรก็ตาม รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินและเป็นรายการที่มีใช้เงินสด

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,805.55 ล้านบาท ลดลง 50.16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.76 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,505.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.32 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวน 89.70 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลจากการลงทุน

ในโครงการ วิลเลจ อับ ราซพุกซ์ ในไตรมาส 4 ปี 2568 รวมถึงการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโนและการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน อันเป็นส่วนหนึ่งของการจัดการภาระหนี้คงค้างของดีแลนด์ตามที่ได้รับอนุมัติจากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ครั้งที่ 1/2568 ณ วันที่ 29 กรกฎาคม 2568 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 94.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.36 ของสินทรัพย์รวม ปรับลดลงจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวน 124.44 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการดำเนินการจัดการภาระหนี้คงค้างของดีแลนด์ได้แล้วเสร็จ ณ ปลายปี 2568 ส่งผลให้ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง รวมถึงมีการถัวรายการค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 498.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 165.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.81 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมถึงการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าอันเป็นผลจากการบันทึกบัญชีภายหลังการลงทุนในโครงการ วิลเลจ อับ ราซพุกซ์ ทั้งนี้ หนี้สินรวมโดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 280.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.20 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 114.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.93 ของหนี้สินรวม

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับร้อยละ 9.99 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,306.95 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 2,756.94 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 449.98 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 8.0102 บาท ลดลงจาก 8.7600 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สภาพคล่อง

กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 86.30 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 46.87 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักประกอบด้วย เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 128.13 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 25.00 ล้านบาท การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 46.08 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 9.86 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 178.07 ล้านบาท

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

สถานการณ์เศรษฐกิจในปี 2569 ยังคงเผชิญความท้าทายต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า แม้ศาลสูงสุดสหรัฐอเมริกา จะจำกัดอำนาจฉุกเฉินของประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ แต่การประกาศใช้กรอบภาษีนำเข้าใหม่ ที่คาดว่าจะพุ่งสูงถึง 12-15% กลายเป็นกำแพงภาษีสำคัญที่ซ้ำเติมเศรษฐกิจโลก ส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาคการส่งออกของไทย นอกจากนี้ การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน และวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ในจีน ยังกดดันทั้งภาคการท่องเที่ยวและการทะลักเข้าของสินค้าราคาถูก

ซึ่งกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของภาคการผลิตในไทย สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และธนาคารแห่งประเทศไทย คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยปี 2569 จะเติบโตช้าลงเหลือเพียง 1.5% - 2.0% ซึ่งถือเป็นการขยายตัวที่ต่ำที่สุดในรอบหลายปี การบริโภคภาคเอกชนจะชะลอตัวอย่างมากเนื่องจากปัญหานี้ครัวเรือนสะสมในระดับสูง ทำให้รายได้ส่วนใหญ่ถูกใช้ไปกับการชำระดอกเบี้ย โดยทิศทางของอัตราดอกเบี้ยในประเทศหลังจากที่ได้ลดลงอย่างต่อเนื่องในปี 2568 คณะกรรมการนโยบายการเงินได้มีมติให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลง 0.25% จาก 1.25% สู่ระดับ 1.00% ในการประชุมครั้งแรกของปี 2569 เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและรับมือความเสี่ยงเงินฝืด

สถานการณ์ความไม่แน่นอนอาจส่งผลกระทบต่อขีดความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ซึ่งอาจกระทบต่อเนื่องถึงผลประโยชน์และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้ติดตามสถานการณ์ที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการอย่างใกล้ชิด พร้อมบริหารจัดการเชิงรุกด้วยความรัดกุมเพื่อรักษาความต่อเนื่องทางธุรกิจของผู้เช่าตลอดจนลดผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ โดยมีเป้าหมายเพื่อให้โครงการและผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกิจร่วมกันได้ในระยะยาว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์

23 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤกษ์)

ทรัสต์