

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

14. คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

14.1 ตารางสรุปงบการเงิน

กองทรัสต์ฯ ขอแสดงงบการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (ล้านบาท)	1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563	1 เมษายน 2561 – 31 มีนาคม 2562	1 เมษายน 2560 – 31 มีนาคม 2561
งบดุล			
สินทรัพย์รวม	20,408.62	20,737.81	20,618.10
หนี้สินรวม	4,301.25	4,548.99	4,501.71
สินทรัพย์สุทธิ	16,107.37	16,188.82	16,116.39
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.8650	10.9199	10.8710
งบกำไรขาดทุน			
รวมรายได้	2,294.76	2,445.35	2,223.86
รวมค่าใช้จ่าย	1,073.72	1,165.59	1,030.51
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,221.04	1,279.76	1,193.35
รวมรายการกำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจาก			
เงินลงทุน	16.78	37.87	10.16
กำไรสุทธิ	1,237.82	1,317.63	1,203.51
กำไรสุทธิ ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.83	0.89	0.81

รายการ (ล้านบาท)	1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563	1 เมษายน 2561 – 31 มีนาคม 2562	1 เมษายน 2560 – 31 มีนาคม 2561
งบกระแสเงินสด			
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,924.58	1,368.75	1,357.69
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,479.53)	(1,412.26)	(1,279.47)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	445.05	(43.51)	78.22
สุทธิ			
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	240.74	284.25	206.03
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	685.79	240.74	284.25

14.2 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

	สิ้นสุด มีนาคม 2563	สิ้นสุด มีนาคม 2562
อัตราการให้เช่าพื้นที่	45.97%	50.97%
รายได้จากการบริการ (ล้านบาท)	2,283.08	2,433.72
รายได้ทั้งหมด (ล้านบาท)	2,294.76	2,445.35
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	1,237.82	1,317.63
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	88.55%	88.18%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	54.21%	54.14%
อัตรากำไรสุทธิต่อหน่วย(บาท)	0.83	0.89
อัตราปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.75	0.85

1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

1.1 ภาพรวมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท มีรายได้จากลงทุนสำหรับรอบ 1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563 ทั้งหมด 2,294.76 ล้านบาท โดยเป็น รายได้จากการให้บริการพื้นที่ เท่ากับ 2,283.08 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 4.74 ล้านบาท และ รายได้อื่นเท่ากับ 6.94 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเท่ากับ 1,073.72 ล้านบาท แบ่งเป็นต้นทุนในการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 261.38 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 265.68 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ เท่ากับ 103.89 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 237.81 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ เท่ากับ 52.12 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมวิชาชีพเท่ากับ 3.90 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 3.43 ล้านบาทและต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 145.51 ล้าน

บาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 1,221.04 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์เท่ากับ 8.78 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เท่ากับ 8.78 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,237.82 ล้านบาท

ณ สิ้น 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ เท่ากับ 20,408.62 ล้านบาท และมีหนี้สินทั้งหมดเท่ากับ 4,301.25 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 16,107.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.8650 บาท

1.2 รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ก. รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 2,283.08 ล้านบาท มาจาก รายได้ 5 กลุ่ม ได้แก่

- 1) รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดงานและบริการอื่นที่เกี่ยวข้องเท่ากับ 82.93%
- 2) รายได้ค่าตอบแทนการให้บริการพื้นที่จัดเลี้ยง เท่ากับ 6.76%
- 3) รายได้ค่าเช่า/ให้ใช้พื้นที่ระยะยาวเท่ากับ 6.94%
- 4) รายได้ค่าบริการที่จอดรถ เท่ากับ 2.84% และ
- 5) รายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณา เท่ากับ 0.53%

ทั้งนี้ อัตราการใช้พื้นที่จัดงานของกองทรัสต์ฯ มีผลการดำเนินงานดังนี้

รายละเอียด	ณ 31 มีนาคม 2563	ณ 31 มีนาคม 2562
พื้นที่ให้เช่า (Hall area) (ตร.ม)	122,165	122,165
อัตราการใช้พื้นที่จัดงาน (ร้อยละ)	45.97	50.97
อัตราค่าเช่าพื้นที่จัดงานโดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./วัน)	77.25	75.46

ข. รายได้ดอกเบี้ย

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากดอกเบี้ยเท่ากับ 4.74 ล้านบาท จากการนำเงินจากรายได้รับล่วงหน้าเงินมัดจำการจองใช้พื้นที่ไว้ในธนาคารพาณิชย์ บัญชี ออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ โดยได้รับผลตอบแทนประมาณ 0.10% - 1.90% ต่อปี

ค. รายได้อื่น

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์มีรายได้อื่นเท่ากับ 6.94 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าคอมมิชชั่น ค่าบริการยกเลิงาน รายได้จากการให้บริการ Business Center และ IMPACT Member Card

(2) ต้นทุนการให้บริการพื้นที่

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ มีต้นทุนการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 261.38 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจาก

- 1) ค่าสาธารณูปโภคเท่ากับ 53.13%
- 2) ค่าบริการทำความสะอาดและค่ารักษาความปลอดภัยเท่ากับ 25.14%

ทั้งนี้เมื่อเทียบต้นทุนการให้บริการพื้นที่ ณ 31 มีนาคม 2563 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 11.45% และ 11.82% ของรายได้จากการให้บริการพื้นที่ ตามลำดับ

ต้นทุนการให้บริการพื้นที่ประกอบด้วย

ค่าสาธารณูปโภค	53.13%
ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด	25.14%
ต้นทุนอื่น	10.68%
ต้นทุนค่าบริการ	7.19%
ภาษีโรงเรือน	3.86%

(3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 265.68 ล้านบาท แบ่งเป็น

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	58.56%
ค่าสาธารณูปโภค	16.70%
ค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาด	8.56%
ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย	4.25%
ค่าเบี้ยประกันภัย	1.54%
อื่นๆ	10.39%

ทั้งนี้เมื่อเทียบค่าใช้จ่ายในการบริหาร ณ 31 มีนาคม 2563 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 11.58 % และ 8.94%

ของรายได้ ตามลำดับ

(4) รายได้สุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ณ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Operating Profit) เท่ากับ 1,237.82 ล้านบาท มีอัตรา Net Operating Cost –to – Revenue เท่ากับ 33.50% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา 31.37% ณ 31 มีนาคม 2562 อันเนื่องมาจากรายได้ลดลง และที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในหมวดซ่อมแซมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์

(5) ค่าธรรมเนียม

ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจ่ายให้กับบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด เท่ากับ 103.89 ล้านบาท โดยคำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละสอง (2) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯของกองทรัสต์ฯในแต่ละรอบปีบัญชี

ข) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมนายผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เท่ากับ 237.81 ล้านบาท โดยคำนวณจาก

(1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็น 5.50%

(2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ฯโดยคิดเป็น 6.75%

ทั้งนี้ ผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ หักด้วยจำนวนรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) แต่ไม่รวมถึง ค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองทรัสต์ฯ

ค) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมนายทรัสต์เท่ากับ 52.12 ล้านบาท จ่ายให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการเงินลงทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ โดยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกิน 1% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตรา

ดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เท่ากับ 3.43 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด

จ) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เท่ากับ 3.90 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับบริษัทตรวจสอบบัญชี สำนักงาน อีวาย จำกัด และ บริษัทที่ทำการประเมินสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด

(6) ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2562 – 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 145.51 ล้านบาท มูลค่าเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 เท่ากับ 3,879.40 ล้านบาท จากธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง และบริษัทประกันชีวิต 2 แห่ง โดยเป็นการกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR-1.5 และ อัตราอ้างอิงตามสัญญาเงินกู้บวกอัตราดอกเบี้ยคงที่

1.3 รายการสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวม 20,408.62 ล้านบาท ลดลง 329.19 ล้านบาท หรือ 1.59% จาก ณ 31 มีนาคม 2562 รายการที่สำคัญได้แก่

- ก) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 19,658 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.04% ซึ่งเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าราคา 4 สินทรัพย์ลงทุนของกองทรัสต์ฯ ด้วยวิธี Income Approach
- ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ไม่มียอดคงเหลือ ณ 31 มีนาคม 2563 ลดลง 553.99 ล้านบาท เนื่องจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์
- ค) เงินฝากประจำ ไม่มียอดคงเหลือ ณ 31 มีนาคม 2563 ลดลง 200 ล้านบาท
- ง) เงินสดและเงินฝากธนาคาร เท่ากับ 685.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 445.05 ล้านบาท หรือ 184.87% เนื่องจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เพื่อถือครองเป็นเงินสดแทน

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็คโกรท

IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT Growth REIT)

สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่างาน ยุติธรรม	19,658.00	19,650.00	0.04%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	553.99	(100.00%)
เงินฝากประจำ	-	200.00	(100.00%)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	685.79	240.74	(184.87%)
ลูกหนี้			
- จากการให้บริการพื้นที่	48.96	80.65	(39.30%)
- จากรายได้ดอกเบี้ย	0.40	0.46	(14.27%)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3.41	5.09	(33.02%)
สินทรัพย์อื่น	12.06	6.88	75.38%
รวมสินทรัพย์	20,408.62	20,737.81	(1.59%)

(2) หนี้สิน

ณ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,301.25 ล้านบาท ลดลง 247.74 ล้านบาท หรือ 5.45%

โดยหนี้สินที่สำคัญคือ

- ก) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 177.77 ล้านบาท ซึ่งลดลง 82.73 ล้านบาท หรือ คิดเป็น 31.76% ซึ่งเกิดจากการลดลงของค่าธรรมเนียมต่าง ๆ รวมถึงค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์
- ข) เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,879.40 ล้านบาท ซึ่งแสดงอยู่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 4.75 ล้านบาท และส่วนที่สุทธิตามส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี อีก 3,874.65 ล้านบาท

หนี้สิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (%)
เจ้าหนี้การค้า	28.00	106.95	(73.82%)
เจ้าหนี้อื่น	6.30	5.66	11.38%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	177.77	260.49	(31.76%)
รายได้รับล่วงหน้า	135.54	203.76	(33.48%)
เงินประกันความเสียหาย	12.08	15.23	(20.69%)
หนี้สินอื่น	62.16	70.94	(12.37%)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.75	2,004.75	(99.76%)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,874.65	1,881.21	105.97%
รวมหนี้สิน	4,301.25	4,548.99	(5.45%)

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สุทธิ 16,107.36 ล้านบาท ลดลง 81.45 ล้านบาท หรือ 0.50% และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 10.8650 บาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 10.9199 บาท

1.4 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

- (1) กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,924.58 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 1,237.82 ล้านบาท
- (2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวน 1,479.53 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ จำนวน 1,319.27 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 153.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จาก 31 มีนาคม 2562 เนื่องจาก กองทรัสต์ฯ ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์สูงขึ้น

	ณ 31 มีนาคม 2563	ณ 31 มีนาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (%)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	1,924.58	1,368.75	40.61%
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดการเงิน	(1,479.53)	(1,412.26)	4.76%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้น ลดลง สุทธิ	445.05	(43.51)	1122.80%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ต้นงวด	240.74	284.25	(15.31%)
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	685.79	240.74	184.87%

1.5 อัตราส่วนทางการเงิน

- (1) ความสามารถในการชำระหนี้

กองทรัสต์ฯ ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว ตามรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ฯ
เงินกู้ยืม ต่อ สินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset)	ต้องน้อยกว่า 30%	20.00 %
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)	ต้องมากกว่า 3 เท่า	9.45 เท่า
Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	2.85 เท่า
Debt Service Coverage ratio (DSCR)	ต้องมากกว่า 3 เท่า	0.64 เท่า

(2) ความสามารถในการทำกำไร

กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายต้นทุนบริการได้เป็นอย่างดี โดยสามารถคงระดับอัตรากำไรขั้นต้นไว้ได้โดยอัตรากำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรสุทธิ ณ 31 มีนาคม 2563 เท่ากับ 88.55% และ 54.22% ตามลำดับ

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2563	ณ 31 มีนาคม 2562
อัตรากำไรขั้นต้น	88.55%	88.18%
อัตรากำไรการดำเนินงาน	53.48%	52.58%
อัตรากำไรสุทธิ	54.22%	54.14%

(3) สภาพคล่อง

ณ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ฯ มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียน เป็น 1.76 เท่าของ หนี้สินหมุนเวียน พร้อมกันนั้นก็ มีอัตราเงินสด เป็น 1.61 เท่า อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า 46.63 เท่า และมีอายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้าลดลงจาก 13 วัน ณ 31 มีนาคม 2562 เป็น 10 วัน ณ 31 มีนาคม 2563

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2563	ณ 31 มีนาคม 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.76	0.41
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	1.61	0.09
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	35.23	27.19
อายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้า (วัน)	10	13

1.6 ผลตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

ณ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 1,221.04 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เท่ากับ 8.78 ล้านบาท และ มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เท่ากับ 8.00 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 1,237.82 ล้านบาท หรือคิดเป็น กำไรต่อหน่วยเท่ากับ 0.83 บาท ลดลงจาก ณ 31 มีนาคม 2562 ที่เท่ากับ 0.89 บาท โดยกองทรัสต์ฯ มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2562/2563 เท่ากับ 0.75 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และราคา ตลาด ณ 31 มีนาคม 2563 เท่ากับ 7.07% และ 5.14% ตามลำดับ

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2562	0.20	6 กันยายน 2562	เงินสด
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2562	0.20	13 ธันวาคม 2562	เงินสด
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2562	0.30	12 มีนาคม 2563	เงินสด
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2563	0.05	19 มิถุนายน 2563	เงินสด

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

รายการ	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.75	0.85
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.00	0.00
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2)	0.75	0.85
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก 10.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 22 กันยายน 2558 (%)	7.07%	8.01%
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 (21.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562)	5.14%	3.94%

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย
开市基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

เลขที่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อาร์ เอ็ม โอ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท อาร์ เอ็ม โอ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ให้เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทวิธ อัจฉริยวณิช)

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

28 พฤษภาคม 2563