

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2561	นางสาวสุพรรณิ ดิทยานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2560	นางสาวสุพรรณิ ดิทยานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2559	นางสาวสุพรรณิ ดิทยานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 สรุปได้ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน”

13.2 ตารางสรุปงบการเงินของกองทรัสต์

13.2.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

รายการ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ	2559	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 4,792,951,897 บาท)	4,676,200,000	94.33	4,716,900,000	94.95	4,725,000,000	95.02
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: จำนวน 200,000,000 บาท และ 2560: จำนวน 151,632,053 บาท)	201,191,090	4.06	153,399,331	3.09	151,398,746	3.04
เงินฝากธนาคาร	68,666,428	1.38	78,801,103	1.59	70,435,408	1.42
ลูกหนี้						
จากการให้เช่า	590,850	0.01	1,068,715	0.02	512,782	0.01
จากดอกเบี้ย	18,269	0.00	34,708	0.00	27,644	0.00
ลูกหนี้อื่น	49,113	0.00	13,496	0.00	483,816	0.01
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9,851,603	0.20	16,623,455	0.33	23,395,308	0.47
สินทรัพย์อื่น	872,811	0.02	1,155,785	0.02	1,446,829	0.03
รวมสินทรัพย์	4,957,440,164	100.00	4,967,996,593	100.00	4,972,700,533	100.00
หนี้สิน						
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19,400,605	0.39	19,267,847	0.39	20,182,885	0.41
เงินมัดจำค่าเช่า	136,482,487	2.75	127,527,382	2.57	133,600,205	2.69
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,123,676	0.02	1,439,753	0.03	2,113,798	0.04
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000,000	24.21	1,200,000,000	24.15	1,200,000,000	24.13
รวมหนี้สิน	1,357,006,768	27.37	1,348,234,982	27.14	1,355,896,888	27.27

สินทรัพย์สุทธิ						
ทุนจดทะเบียน						
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท	3,518,058,700	70.97	3,518,058,700	70.81	3,578,900,000	71.97
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์						
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท	3,518,058,700	70.97	3,518,058,700	70.81	3,578,900,000	71.97
กำไรสะสม	82,374,696	1.66	101,702,911	2.05	37,903,645	0.76
สินทรัพย์สุทธิ	3,600,433,396	72.63	3,619,761,611	72.86	3,616,803,645	72.73
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	4,957,440,164	100.00	4,967,996,593	100.00	4,972,700,533	100.00
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.0601		10.1141		10.1059	

13.2.2 งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

รายการ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่า	367,982,082	94.87	354,605,188	87.92
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	17,934,834	4.63	38,259,923	9.49
รายได้ดอกเบี้ย	623,887	0.16	855,177	0.21
รายได้อื่น	1,328,092	0.34	9,603,977	2.38
รวมรายได้	387,868,895	100.00	403,324,265	100.00
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	11,665,780	3.01	11,628,990	2.88
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,988,842	3.86	14,962,677	3.71
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,582,801	0.41	1,630,223	0.40
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	10,453,043	2.69	6,618,541	1.64
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,100,896	0.54	1,649,649	0.41
ค่าใช้จ่ายจากการตัดบัญชีตัดจ่าย	6,771,852	1.75	6,771,852	1.68
ดอกเบี้ยจ่าย	45,934,038	11.84	46,322,192	11.49
ค่าใช้จ่ายอื่น	13,721,664	3.54	16,581,329	4.11
รวมค่าใช้จ่าย	107,218,916	27.64	106,165,453	26.32
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	280,649,979	72.36	297,158,812	73.68
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	787,350	0.20	714,774	0.18
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(39,508,910)	(10.19)	(6,814,190)	(1.69)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	241,928,419	62.37	291,059,396	72.17

13.2.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

รายการ	2561	2560	2559
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	296,581,904	341,362,577	231,130,320
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(306,716,579)	(332,996,882)	(336,472,405)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(10,134,675)	8,365,695	(105,342,085)
เงินฝากธนาคารต้นปี	78,801,103	70,435,408	175,777,493
เงินฝากธนาคารปลายปี	68,666,428	78,801,103	70,435,408

13.2.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	2561	2560	2559	ตั้งแต่ 16 มิ.ย.58 ถึง 31 ธ.ค.58
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	3,600,433,396	3,619,761,611	3,616,803,645	3,657,111,862
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	3,633,285,796	3,621,768,282	3,666,149,994	3,643,350,852
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	72.36	73.68	76.25	76.42
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	2.95	2.93	2.67	1.36
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	10.68	11.14	11.24	5.78
อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	37.35	37.23	36.98	36.77
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	0.40	0.17	0.13	131.55

*การซื้อขายเงินลงทุน ไม่รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ระหว่างปี/งวด

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลา 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. รายได้จากการลงทุน

ในปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 387.87 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 15.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.83 เนื่องจากรายได้จากการรับประกันการเช่าจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลงเป็นจำนวน 20.33 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 53.12 โดยสาเหตุที่รายได้ลดลงนั้นมาจากระยะเวลาการประกันรายได้ในช่วงปีแรกนับจากวัน

ก่อตั้งกองทรัสต์เริ่มทยอยหมดลงและจะหมดลงในช่วงต้นปี 2562 นอกจากนี้รายได้อื่นซึ่งเป็นรายได้จากการรับรู้เงินประกันการเช่ากรณีผู้เช่าออกก่อนครบกำหนดสัญญาลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 8.27 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 86.17 ส่วนรายได้ดอกเบี้ยของกองทรัสต์จำนวน 0.62 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 0.23 ล้านบาทหรือร้อยละ 27.05 เกิดจากการที่กองทรัสต์นำเงินฝากไปลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เพิ่มขึ้น ซึ่งกำไรที่ได้จากการลงทุนจะอยู่ในส่วนรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน อย่างไรก็ตาม หากพิจารณารายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์พบว่าเพิ่มขึ้นจำนวน 13.38 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.77 โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นจากความสามารถในการจัดหาผู้เช่าใหม่และการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า

รายได้จากการลงทุน (หน่วย : บาท)	2561	2560	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	367,982,082	354,605,188	3.77
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	17,934,834	38,259,923	(53.12)
รายได้ดอกเบี้ย	623,887	855,177	(27.05)
รายได้อื่น	1,328,092	9,603,977	(86.17)
รวมรายได้จากการลงทุน	387,868,895	403,324,265	(3.83)

โดยภาพรวม กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานเฉลี่ยตลอดปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 92 ลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 94 ส่วนอัตราการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานไม่รวมการรับประกันรายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยตลอดปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 88 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 86 ทั้งนี้อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี 2561 อยู่ที่ 218 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่อยู่ที่ 216 บาทต่อตารางเมตร อัตราค่าเช่าพื้นที่ไม่รวมการรับประกันรายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยตลอดปี 2561 อยู่ที่ 216 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ 214 บาทต่อตารางเมตร

2. ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2561 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 107.22 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 1.05 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.99 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 45.93 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 42.84 ของค่าใช้จ่ายรวม ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจำนวน 14.99 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 0.17 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 11.67 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 0.32 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10.45 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 57.94 ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายอื่น จำนวนเงิน 13.72 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 2.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.25 โดยสาเหตุหลักเนื่องจากการลดลงของค่าปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สิน จำนวน 2.24 ล้านบาท (ค่าปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินปี 2561 เท่ากับ 11.74 ล้านบาท , ปี 2560 เท่ากับ 13.98 ล้านบาท) ส่วนค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีจำนวน 6.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.31 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่าย (หน่วย : บาท)	2561	2560	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	11,665,780	11,628,990	0.32
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,988,842	14,962,677	0.17
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,582,801	1,630,223	(2.91)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	10,453,043	6,618,541	57.94
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,100,896	1,649,649	27.35
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย	6,771,852	6,771,852	-
ดอกเบี้ยจ่าย	45,934,038	46,322,192	(0.84)
ค่าใช้จ่ายอื่น	13,721,664	16,581,329	(17.25)
รวมค่าใช้จ่าย	107,218,916	106,165,453	0.99

3. รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 280.65 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 16.51 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.56 และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 241.93 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 49.13 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 16.88

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวน 39.51 ล้านบาท โดยสาเหตุมาจากการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 40.70 ล้านบาทจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้และมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวน 1.19 ล้านบาท นอกจากนี้กองทรัสต์มีขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์จึงมีการรับรู้กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวน 0.79 ล้านบาท

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,957.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 10.56 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.21 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,676.20 ล้านบาท ลดลงจำนวน 40.70 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.86 เมื่อเทียบกับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องมาจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 201.19 ล้านบาท บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 47.79 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 31.16 เป็นเงินลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้
- เงินฝากธนาคาร จำนวน 68.67 ล้านบาท บาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 10.13 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.86

- ค่าใช้จ่ายหรือการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 9.85 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

2. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,357.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 8.78 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.65 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาว 1,200 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.43 ของหนี้สินรวม เงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 136.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.06 ของหนี้สินรวม และ เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 19.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.43 ของหนี้สินรวม

3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,600.43 ล้านบาท ลดลงจำนวน 19.33 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.53 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 3,518.06 ล้านบาท และมีกำไรสะสมจำนวน 82.38 ล้านบาท กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 10.0601 บาท

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินการในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

จากการประเมินแนวโน้มเศรษฐกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจแห่งชาติ และกระทรวงอุตสาหกรรมเชื่อว่าเศรษฐกิจไทยปี 2562 จะยังขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2561 แต่อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจคาดว่าจะลดลงมาเล็กน้อย โดยเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มที่จะเติบโตอยู่ในช่วงร้อยละ 3.5-4.5 โดยเป็นค่ากลางที่ร้อยละ 4.0 ทั้งนี้คาดว่าจะมีปัจจัยบวกจากความชัดเจนของการเลือกตั้งซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน ตลอดจนแรงขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐจากความคืบหน้าของโครงการลงทุนที่สำคัญๆ รวมถึงการดำเนินงานภายใต้แผนงานพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ที่โครงการก่อสร้างพื้นฐานสำคัญเริ่มมีความคืบหน้ามากขึ้น อาทิ รถไฟความเร็วสูงและรถไฟรางคู่ เป็นต้น เชื่อว่าโครงการเหล่านี้จะดึงดูดนักลงทุนให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น

สำหรับในปี 2562 คาดการณ์ว่าธุรกิจทั้งการขายที่ดินและการปล่อยเช่าอาคารโรงงานสำเร็จรูปในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมจะขยายตัวขึ้น จากความเชื่อมั่นด้านการลงทุนที่ดีขึ้นจากความชัดเจนของการแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อเชื่อมโยงแหล่งเศรษฐกิจสำคัญของประเทศและการเร่งพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) และด้วยทำเลที่ตั้งของประเทศไทยที่มีศักยภาพในภูมิภาคอาเซียนที่สามารถเชื่อมโยงไปยังหลายๆ ประเทศ มีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ และความพร้อมของเทคโนโลยีต่างๆ ทำให้ประเทศไทยมีความเหมาะสมในการเป็นศูนย์กลางของภาคการขนส่งและภาคการผลิต ส่งผลดีต่อธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานของประเทศไทย ด้วยปัจจัยที่กล่าวถึงจึงมั่นใจได้ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง ได้จัดอยู่ในเขตพื้นที่ EEC และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยกว่าร้อยละ 92 ในปีที่ผ่านมา ดังนั้นด้วยปัจจัยที่กล่าวถึงจึงมั่นใจได้ว่าจะเป็นปัจจัยบวกต่อกองทรัสต์ในระยะยาว

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อสถานการณ์ของการให้เช่าอาคารโรงงานในปัจจุบัน การพยายามเพิ่มอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า การบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ การส่งเสริมภาพลักษณ์ของกองทรัสต์ และสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป อย่างไรก็ตามการ

วิเคราะห์เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน ซึ่งไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการของกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้อาจมีหลายปัจจัยภายนอกที่มีความไม่แน่นอนมาเกี่ยวข้อง ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและวิจารณญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย
开市基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อมตะ ชัมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าการบริหาร อมตะ ชัมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

นายวิวัฒน์ ชัยชัยวินิช

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

6 มีนาคม 2562

KAsset Contact Center 02-6733888
www.kasikornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ

พดิ่งในบริษัทของธนาคารกลีกรไทย
กม