

## ส่วนที่ 4

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2562	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2561	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2560	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน”

## 13.2 ตารางสรุปงบการเงินของกองทรัสต์

## 13.2.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

รายการ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 4,792,951,897 บาท)	4,691,000,000	94.18	4,676,200,000	94.33
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: จำนวน 200,000,000 บาท )	204,678,446	4.11	201,191,090	4.06
เงินฝากธนาคาร	77,476,316	1.56	68,666,428	1.38
ลูกหนี้				
จากการให้เช่า	3,548,004	0.07	590,850	0.01
จากดอกเบี้ย	19,319	0.00	18,269	0.00
ลูกหนี้อื่น	424,453	0.01	49,113	0.00
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	3,079,751	0.06	9,851,603	0.20
สินทรัพย์อื่น	628,785	0.01	872,811	0.02
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,980,855,074</b>	<b>100.00</b>	<b>4,957,440,164</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สิน</b>				
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,437,979	0.33	19,400,605	0.39
เงินมัดจำค่าเช่า	123,833,923	2.49	136,482,487	2.75
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	2,568,167	0.05	1,123,676	0.02
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000,000	24.09	1,200,000,000	24.21
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,342,840,069</b>	<b>26.96</b>	<b>1,357,006,768</b>	<b>27.37</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>				
ทุนจดทะเบียน				
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.72 บาท (31 ธันวาคม 2561: มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท)	3,478,690,800	69.84	3,518,058,700	70.97
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์				
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.72 บาท (31 ธันวาคม 2561: มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท)	3,478,690,800	69.84	3,518,058,700	70.97
กำไรสะสม	159,324,205	3.20	82,374,696	1.66
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,638,015,005</b>	<b>73.04</b>	<b>3,600,433,396</b>	<b>72.63</b>
<b>หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>4,980,855,074</b>	<b>100.00</b>	<b>4,957,440,164</b>	<b>100.00</b>
<b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>10.1651</b>		<b>10.0601</b>	

## 13.2.2 งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

รายการ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่า	381,220,980	96.60	367,982,082	94.87	354,605,188	87.92
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	259,138	0.06	17,934,834	4.63	38,259,923	9.49
รายได้ดอกเบี้ย	854,509	0.22	623,887	0.16	855,177	0.21
รายได้อื่น	12,317,190	3.12	1,328,092	0.34	9,603,977	2.38
<b>รวมรายได้</b>	<b>394,651,817</b>	<b>100.00</b>	<b>387,868,895</b>	<b>100.00</b>	<b>403,324,265</b>	<b>100.00</b>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	13,754,256	3.48	11,665,780	3.01	11,628,990	2.88
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,942,653	3.79	14,988,842	3.86	14,962,677	3.71
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,605,038	0.41	1,582,801	0.41	1,630,223	0.40
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	14,594,258	3.70	10,453,043	2.69	6,618,541	1.64
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,573,986	0.40	2,100,896	0.54	1,649,649	0.41
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย	6,771,852	1.71	6,771,852	1.75	6,771,852	1.68
ดอกเบี้ยจ่าย	29,998,242	7.60	45,934,038	11.84	46,322,192	11.49
ค่าใช้จ่ายอื่น	20,120,933	5.10	13,721,664	3.54	16,581,329	4.11
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>103,361,218</b>	<b>26.19</b>	<b>107,218,916</b>	<b>27.64</b>	<b>106,165,453</b>	<b>26.32</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>291,290,599</b>	<b>73.81</b>	<b>280,649,979</b>	<b>72.36</b>	<b>297,158,812</b>	<b>73.68</b>
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	-	787,350	0.20	714,774	0.18
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	18,287,356	4.63	(39,508,910)	(10.19)	(6,814,190)	(1.69)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>309,577,955</b>	<b>78.44</b>	<b>241,928,419</b>	<b>62.37</b>	<b>291,059,396</b>	<b>72.17</b>

## 13.2.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

รายการ	2562	2561	2560
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	310,623,654	296,581,904	341,362,577
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(301,813,766)	(306,716,579)	(332,996,882)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	8,809,888	(10,134,675)	8,365,695
เงินฝากธนาคารต้นปี	68,666,428	78,801,103	70,435,408
เงินฝากธนาคารปลายปี	77,476,316	68,666,428	78,801,103

## 13.2.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	2562	2561	2560	2559	ตั้งแต่ 16 มิ.ย.58 ถึง 31 ธ.ค.58
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	3,638,015,005	3,600,433,396	3,619,761,611	3,616,803,645	3,657,111,862
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	3,623,933,209	3,633,285,796	3,621,768,282	3,666,149,994	3,643,350,852
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	73.81	72.36	73.68	76.25	76.42
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	2.85	2.95	2.93	2.67	1.36
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	10.89	10.68	11.14	11.24	5.78
อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	37.05	37.35	37.23	36.98	36.77
อัตราส่วนของจำนวนตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	0	0.40	0.17	0.13	131.55

\*การซื้อขายเงินลงทุนไม่รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ระหว่างปี/งวด

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

## 14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลา 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

## 14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

## 1. รายได้จากการลงทุน

รายได้จากการลงทุน (หน่วย:บาท)	2562	2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	381,220,980	367,982,082	3.6
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	259,138	17,934,834	(98.6)
รายได้ดอกเบี้ย	854,509	623,887	37.0
รายได้อื่น	12,317,190	1,328,092	827.4
รวมรายได้จากการลงทุน	394,651,817	387,868,895	1.8

ในปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 394.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 6.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.8 โดยเกิดจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นจำนวน 13.24 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.23 ล้านบาทและการเพิ่มขึ้นจากรายได้อื่นซึ่งเป็นรายได้จากเงินประกันการเช่ากรณีผู้เช่าออกก่อนครบกำหนดสัญญา และเบี้ยปรับกรณีผู้เช่าชำระล่าช้า จำนวน 10.99 ล้านบาท สำหรับรายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเป็นจำนวน 17.68 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 98.6 เนื่องจากรายได้ที่ต้องได้รับจากการประกันการเช่าจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปีแรกนับจากวันก่อตั้งกองทรัสต์เริ่มทยอยหมดลงในช่วงต้นปี 2562

โดยภาพรวม กองทรัสต์มีอัตราการใช้พื้นที่อาคาร โรงงานเฉลี่ยตลอดปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 90 ลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 92 ทั้งนี้อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี 2562 อยู่ที่ 219 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่อยู่ที่ 218 บาทต่อตารางเมตร

## 2. ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่าย (หน่วย:บาท)	2562	2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,754,256	11,665,780	17.9
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,942,653	14,988,842	(0.3)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,605,038	1,582,801	1.4
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14,594,258	10,453,043	39.6
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,573,986	2,100,896	(25.1)
ค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีตัดจ่าย	6,771,852	6,771,852	-
ดอกเบี้ยจ่าย	29,998,242	45,934,038	(34.7)
ค่าใช้จ่ายอื่น	20,120,933	13,721,664	46.6
รวมค่าใช้จ่าย	103,361,218	107,218,916	(3.6)

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จะแบ่งได้เป็น 3 หมวดหลักคือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าปรับปรุง ซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในปี 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 103.36 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 3.86 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.6 ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.0 ของค่าใช้จ่ายรวม และลดลงจากปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 34.7 (ซึ่งเกิดจากการที่กองทรัสต์ได้ refinance วงเงินกู้ยืมระยะยาวกับทางผู้ให้กู้รายใหม่) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 14.6 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 4.1 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 39.6 ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวนี้เป็นไปตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 13.8 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 2.0 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 17.9 ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจำนวน 14.9 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจำนวน 1.6 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมวิชาชีพจำนวน 1.6 ล้านบาท สำหรับค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีจำนวน 6.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6.6 ของค่าใช้จ่ายรวมเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี ในส่วนค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 20.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 6.4 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 46.6 เกิดจากค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารโรงงาน 1 หลังที่ตั้งอยู่ในเขตปลอดอากร นิคมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งหลังจากปรับปรุงเรียบร้อยแล้ว มีลูกค้าเซ็นสัญญาเช่าอาคารหลังดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

## 3. รายได้จากการลงทุนสุทธิ

รายการ (หน่วย:บาท)	2562	2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้รวมจากการลงทุน	394,651,817	387,868,895	1.8
ค่าใช้จ่ายรวม	103,361,218	107,218,916	(3.6)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	291,290,599	280,649,979	3.8
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	787,350	(100.0)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	18,287,356	(39,508,910)	146.3
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	309,577,955	241,928,419	28.0

ในปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 291.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 10.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.8 และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 309.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 67.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 28.0

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวน 18.3 ล้านบาท โดยมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 14.8 ล้านบาทจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยตามวิธีพิจารณาจากรายได้ และมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 3.5 ล้านบาท

#### 14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

##### 1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,980.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 23.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.5 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,691 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 14.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องมาจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 204.7 ล้านบาท บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 3.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.7 เป็นเงินลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้
- เงินฝากธนาคาร จำนวน 77.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 8.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.8
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 3.1 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

##### 2. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,342.8 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 14.2 ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 1.0 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาว 1,200 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89 ของหนี้สินรวม เงินมัดจำค่าเช่าจำนวน 123.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.2 ของหนี้สินรวม และเจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 16.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.2 ของหนี้สินรวม

##### 3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,638.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 37.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.0 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคลจำนวน

3,478.7 ล้านบาท และมีกำไรสะสมจำนวน 159.3 ล้านบาท กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 10.1651 บาท

#### 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินการในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ในขณะที่ปลายปี 2562 ที่ผ่านมานักวิชาการจากหลายสถาบันต่างออกมาให้ความเห็นว่าสถานการณ์ในปี 2563 นั้น เศรษฐกิจจะฟื้นตัวจากสงครามการค้า แต่ตั้งแต่ต้นปี 2563 เศรษฐกิจไทยก็ส่อเค้าประสบปัญหาจากปัจจัยลบหลายอย่าง จนล่าสุดสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ต้องประกาศปรับลดประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2563 เป็นคาดว่าจะโตเพียงร้อยละ 1.5-2.5 ต่อปี ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 2 ซึ่งเป็นการเติบโตลดลงต่อเนื่องจากปีก่อนที่โตเพียงร้อยละ 2.4 และนับว่าต่ำสุดในรอบ 5 ปี ซึ่งเหล่านี้เป็นผลกระทบจากปัญหากลัวยักษ์ การล่าช้าของ พ.ร.บ.งบประมาณ และการระบาดของไวรัสโควิด 19 ซึ่งเป็นปัจจัยใหม่ที่อยู่นอกเหนือความคาดหมาย แต่อย่างไรก็ตาม คาดว่าสถานการณ์การระบาดจะคลี่คลายดีขึ้นหลังไตรมาส 2 ของปี ในขณะที่ภาครัฐก็เร่งทำการเบิกจ่ายงบประมาณทั้งส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจ รวมทั้งดูแลผู้ได้รับผลกระทบจากภัยแล้ง เร่งกระตุ้นภาคการท่องเที่ยวหลังจากที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของไวรัส และหาช่องทางส่งออกแทนตลาดจีนที่เป็นปัญหาอยู่ในขณะนี้

จากเหตุการณ์และปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น ล้วนส่งผลกระทบต่อการค้าการลงทุนของผู้เข้าของกองทรัสต์ฯ แต่อย่างไรก็ตาม คาดการณ์ว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี ประกอบกับการที่ภาครัฐก็เร่งสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุน โดยการเร่งผลักดันการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานของโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) โดยรัฐเชื่อว่าโครงการเหล่านี้จะดึงดูดนักลงทุนให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อสถานการณ์ของการให้เช่าอาคารโรงงานในปัจจุบัน แม้ว่าสถานะเศรษฐกิจในช่วงนี้จะกระทบและไม่เอื้ออำนวยต่อความพยายามในการเพิ่มอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าของกองทรัสต์ฯ ก็ตาม ทางผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความร่วมมือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ก็ร่วมช่วยกันบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมภาพลักษณ์ของกองทรัสต์ รักษาผู้เช่าที่มีอยู่และสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป อย่างไรก็ตามการวิเคราะห์เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน ซึ่งไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการของกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้อาจมีหลายปัจจัยภายนอกที่มีความไม่แน่นอนมาเกี่ยวข้อง ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้



## 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



## รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์)

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ทรัสต์) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อมตะ ชัมมิท รีลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท อมตะ ชัมมิท รีลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

( นายวิฑูรย์ อัจฉริยวณิช )

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

4 มีนาคม 2563

KAsset Contact Center 02-6733888  
www.kasikornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ

หน้าในบริษัทของธนาคารกสิกรไทย