

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2563	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2562	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2561	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

13.2 ตารางสรุปงบการเงินของกองทรัสต์

13.2.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

รายการ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม						
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 245,000,000 บาท)	245,305,340	4.97	204,678,446	4.11	201,191,090	4.06
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวน 200,000,000 บาท)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม						
(ราคาทุน: จำนวน 4,792,951,897 บาท)	4,624,000,000	93.70	4,691,000,000	94.18	4,676,200,000	94.33
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	52,573,410	1.07	77,476,316	1.56	68,666,428	1.38
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	124,533	0.00	19,319	0.00	18,269	0.00
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	12,233,718	0.25	3,548,004	0.07	590,850	0.01
ลูกหนี้อื่น	140,620	0.00	424,453	0.01	49,113	0.00
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	0	0.00	3,079,751	0.06	9,851,603	0.20
สินทรัพย์อื่น	568,188	0.01	628,785	0.01	872,811	0.02
รวมสินทรัพย์	4,934,945,809	100.00	4,980,855,074	100.00	4,957,440,164	100.00
หนี้สิน						
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12,658,475	0.26	16,437,979	0.33	19,400,605	0.39
เงินมัดจำค่าเช่า	124,157,670	2.51	123,833,923	2.49	136,482,487	2.75
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	737,400	0.01	2,568,167	0.05	1,123,676	0.02
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000,000	24.32	1,200,000,000	24.09	1,200,000,000	24.21
รวมหนี้สิน	1,337,553,545	27.10	1,342,840,069	26.96	1,357,006,768	27.37
สินทรัพย์สุทธิ:						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์						
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.72 บาท	3,478,690,800	70.49	3,478,690,800	69.84	3,518,058,700	70.97
(31 ธันวาคม 2561 : มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท)						
กำไรสะสม	118,701,464	2.41	159,324,205	3.20	82,374,696	1.66
สินทรัพย์สุทธิ	3,597,392,264	72.90	3,638,015,005	73.04	3,600,433,396	72.63
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	4,934,945,809	100.00	4,980,855,074	100.00	4,957,440,164	100.00
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0516		10.1651		10.0601	

13.2.2 งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

รายการ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่า	360,235,894	99.03	381,220,980	96.60	367,982,082	94.87
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	0	0.00	259,138	0.06	17,934,834	4.63
รายได้ดอกเบี้ย	933,775	0.26	854,509	0.22	623,887	0.16
รายได้อื่น	2,585,568	0.71	12,317,190	3.12	1,328,092	0.34
รวมรายได้	363,755,237	100.00	394,651,817	100.00	387,868,895	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	16,219,051	4.46	13,754,256	3.48	11,665,780	3.01
ค่าธรรมเนียมทรีดตี้และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14,994,421	4.12	14,942,653	3.79	14,988,842	3.86
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,278,491	0.35	1,605,038	0.41	1,582,801	0.41
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	18,616,189	5.12	14,594,258	3.70	10,453,043	2.69
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,275,803	0.35	1,573,986	0.40	2,100,896	0.54
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย	3,079,751	0.85	6,771,852	1.71	6,771,852	1.75
ค่าใช้จ่ายอื่น	8,690,646	2.39	20,120,933	5.10	13,721,664	3.54
ต้นทุนทางการเงิน	29,026,849	7.98	29,998,242	7.60	45,934,038	11.84
รวมค่าใช้จ่าย	93,181,201	25.62	103,361,218	26.19	107,218,916	27.64
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	270,574,036	74.38	291,290,599	73.81	280,649,979	72.36
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	652,489	0.18	0	0.00	787,350	0.20
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(66,694,660)	(18.34)	18,287,356	4.63	(39,508,910)	(10.20)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(66,042,171)	(18.16)	18,287,356	4.63	(38,721,560)	(10.00)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	204,531,865	56.22	309,577,955	78.44	241,928,419	62.36

13.2.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

รายการ	2563	2562	2561
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	249,311,426	310,623,654	296,581,904
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(274,214,332)	(301,813,766)	(306,716,579)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(24,902,906)	8,809,888	(10,134,675)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	77,476,316	68,666,428	78,801,103
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	52,573,410	77,476,316	68,666,428

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

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลา 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. รายได้จากการลงทุน

(หน่วย: บาท)

รายได้จากการลงทุน	2563	2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	360,235,894	381,220,980	(5.50)
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	0	259,138	(100.00)
รายได้ดอกเบี้ย	933,775	854,509	9.28
รายได้อื่น	2,585,568	12,317,190	(79.01)
รวมรายได้จากการลงทุน	363,755,237	394,651,817	(7.83)

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 363.76 ล้านบาท ปรับลดลง 30.90 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.83 จากปี 2562 โดยปัจจัยหลักเกิดจาก

- รายได้ค่าเช่าที่ลดลง จำนวน 20.99 ล้านบาท จากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (COVID-19) ที่ส่งผลให้มีอาคารว่างเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากนักลงทุนรายใหม่ไม่สามารถมาดูแลโรงงานได้ โดยกองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานเฉลี่ยตลอดปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 86 ลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 90 อีกทั้งกองทรัสต์ให้ส่วนลดค่าเช่ากับผู้เช่าบางรายเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ด้วย
- รายได้อื่นที่ลดลง 9.73 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการริบเงินประกันการเช่ากรณีที่มีผู้เช่าออกก่อนครบกำหนดสัญญาลดลงจากปีก่อน

2. ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

(หน่วย: บาท)

ค่าใช้จ่าย	2563	2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	16,219,051	13,754,256	17.92
ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,994,421	14,942,653	0.35
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,278,491	1,605,038	(20.35)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	18,616,189	14,594,258	27.56
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,275,803	1,573,986	(18.94)
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย	3,079,751	6,771,852	(54.52)
ค่าใช้จ่ายอื่น	8,690,646	20,120,933	(56.81)
ต้นทุนทางการเงิน	29,026,849	29,998,242	(3.24)
รวมค่าใช้จ่าย	93,181,201	103,361,218	(9.85)

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จะแบ่งได้เป็น 3 หมวดหลักคือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าปรับปรุง ซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 93.18 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 10.18 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 9.85 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก

- การลดลงของค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโรงงานของกองทรัสต์ที่ลดลง 11.43 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 56.81 ทั้งนี้เพราะการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ทำให้กองทรัสต์มีผู้เช่าใหม่น้อย ดังนั้นค่าซ่อมแซมในการปรับปรุงสำหรับลูกค้าใหม่ลดลงกว่าปีก่อน อีกทั้งฝ่ายจัดการได้มีการควบคุมค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับรายได้และสถานการณ์ ดังนั้นในปีนี้กองทรัสต์จึงมีเพียงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินสำหรับงานทั่วไป
- ค่าใช้จ่ายรอตด์บัญชีเท่ากับ 3.08 ล้านบาท ปรับลดลง 3.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.52 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปี 2562 เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งครบกำหนดในไตรมาส 2 ปี 2563
- ส่วนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ปรับเพิ่มขึ้น 4.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.56 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปี 2562 ซึ่งการปรับขึ้นของค่าธรรมเนียมนี้เป็นไปตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3. กำไรจากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	2563	2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้รวมจากการลงทุน	363,755,237	394,651,817	(7.83)
ค่าใช้จ่ายรวม	93,181,201	103,361,218	(9.85)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	270,574,036	291,290,599	(7.11)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	652,489	0	0.00
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(66,694,660)	18,287,356	(464.70)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	204,531,865	309,577,955	(33.93)

ในปี 2563 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 270.57 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 20.72 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.11 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 204.53 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 105.05 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 33.93

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 66.69 ล้านบาท โดยเกิดจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีพิจารณาจากรายได้

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1. สินทรัพย์

(หน่วย:บาท)

รายการ	2563	2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	245,305,340	204,678,446	19.85
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	4,624,000,000	4,691,000,000	(1.43)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	52,573,410	77,476,316	(32.14)
ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าค้ำรับ ดอกเบี้ยค้ำรับและลูกหนี้อื่น	12,498,871	3,991,776	213.12
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	0	3,079,751	(100.00)
สินทรัพย์อื่น	568,188	628,785	(9.64)
รวมสินทรัพย์	4,934,945,809	4,980,855,074	(0.92)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,934.95 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 45.91 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.92 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 245.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 40.63 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 19.85 เป็นเงินลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้
- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,624.00 ล้านบาท ลดลงจำนวน 67.00 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.43 เมื่อเทียบกับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าค้ำรับ ดอกเบี้ยค้ำรับและลูกหนี้อื่น จำนวน 12.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 8.51 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 213.12 จากการรับรู้รายการตามมาตรฐานการบัญชี เนื่องจากกองทรัสต์มีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าโดยการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าบางราย ซึ่งกองทรัสต์มียอดค้างชำระจากผู้เช่าจริงเพียง 0.50 ล้านบาท และจากรายได้ค้ำรับบันทึกตามวิธีเส้นตรง 12.00 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปีนั้น ลดลงจำนวน 3.08 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.00 เนื่องจากกองทรัสต์ได้ทยอยตัดจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนนี้ครบแล้วในไตรมาส 2 ปี 2563

2. หนี้สิน

(หน่วย:บาท)

รายการ	2563	2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12,658,475	16,437,979	(22.99)
เงินมัดจำค่าเช่า	124,157,670	123,833,923	0.26
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	737,400	2,568,167	(71.29)
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000,000	1,200,000,000	0.00
รวมหนี้สิน	1,337,553,545	1,342,840,069	(0.39)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,337.55 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.29 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.39 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2562 โดยหนี้สินของกองทรัสต์ประกอบด้วย 3 ส่วนหลักๆดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.72 ของหนี้สินรวม
- เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 12.66 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.78 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 22.99 เนื่องจากค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลงจากค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินกองทรัสต์
- ค่าเช่ารับล่วงหน้า จำนวน 0.74 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.29 เนื่องจากมีผู้เช่าจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าลดลง

3. สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	2563	2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,478,690,800	3,478,690,800	0.00
กำไรสะสม	118,701,464	159,324,205	(25.50)
สินทรัพย์สุทธิ	3,597,392,264	3,638,015,005	(1.12)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,597.39 ล้านบาท ลดลงจำนวน 40.62 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.12 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 3,478.69 ล้านบาท, มีกำไรสะสมจำนวน 118.70 ล้านบาท และมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 10.0516 บาท (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 10.1651 บาท)

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินการในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

จากบทวิเคราะห์และประมาณการเศรษฐกิจปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 จะพบว่า สถานการณ์การระบาดของเชื้อโควิด-19 ในปี 2563 นั้น ได้ทิ้งบาดแผลให้กับเศรษฐกิจอย่างมาก คาดว่าเศรษฐกิจโลกในปี 2563 หดตัวลงถึงร้อยละ 4.4 และปริมาณการค้าโลกลดลงถึงร้อยละ 9.2 ขณะที่เศรษฐกิจของประเทศไทยจะหดตัวจากปี 2562 ประมาณร้อยละ 6.5 แม้ว่าในไตรมาสที่ 3 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 จะเริ่มดีขึ้น และเศรษฐกิจเริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัวจากจุดต่ำสุดจากการผ่อนปรนมาตรการควบคุมโรคระบาด และจากที่ภาครัฐทั่วโลกได้ออกมาตรการทางการคลังเพื่อช่วยบรรเทาและฟื้นฟูเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องทั้งระยะสั้นและระยะยาว เช่น นโยบายคงหรือลดอัตราดอกเบี้ยของธนาคารของแต่ละประเทศ และการที่รัฐบาลต่างๆ ได้อัดฉีดเงินหลายล้านล้านดอลลาร์สหรัฐ (trillions of dollars) ลงสู่ภาคประชาชนและธุรกิจเอกชนเพื่อบรรเทาและกระตุ้นเศรษฐกิจภายในประเทศอย่างต่อเนื่อง แต่อย่างไรก็ดี สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ก็ได้ทิ้งความบอบช้ำไว้แก่ผู้ประกอบการ ดังที่จะเห็นผู้ประกอบการจำนวนมากมีการปรับลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ปรับลดพนักงาน และเงินเดือนพนักงาน เพื่อประคับประคองธุรกิจให้สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัวได้ส่งผลกระทบต่อรายได้และสภาพคล่องของผู้ประกอบการ

สำหรับผู้เช่าของกองทรัสต์ก็ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แม้ว่าการแพร่ระบาดในประเทศไทยจะสามารถควบคุมได้ในระยะเวลาอันสั้น แต่ด้วยสถานการณ์ของประเทศคู่ค้ายังไม่ดีขึ้นและยืดเยื้อ ทำให้ยอดขายซึ่งยังไม่กลับมาเป็นปกติ ทำให้ในปีที่ผ่านมากองทรัสต์จำเป็นต้องออกมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ เพื่อเป็นการบรรเทาและช่วยเหลือให้ผู้เช่าผ่านพ้นวิกฤติเศรษฐกิจครั้งนี้ไปด้วยกันได้ อีกทั้งในปีที่ผ่านมากองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้มากนัก ดังจะเห็นได้ว่ารายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์นั้นลดลงไปบ้างจากปี 2562 ซึ่งรายได้ค่าเช่าที่ลดลงนั้นเป็นเพียงความกดดันระยะสั้นที่เกิดขึ้นเท่านั้น

สำหรับปี 2564 นี้ ธุรกิจกองทรัสต์มีแนวโน้มว่าจะได้รับแรงสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้ดีขึ้นจากปัจจัยสนับสนุนหลายอย่าง เช่น 1. จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยรวมที่จะส่งผลความต้องการของภาคอุตสาหกรรมกลับมาอีกครั้ง แต่สินค้าที่มีความต้องการมากขึ้นในอนาคตอาจจะเปลี่ยนแปลงไปจากในอดีต ซึ่งเป็นผลจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป 2. สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่สามารถควบคุมได้ จะสามารถเรียกความมั่นใจของนักลงทุนให้กลับมาเดินหน้าต่อเหมือนช่วงก่อนที่จะมีการแพร่ระบาดของโควิด-19 3. การเปลี่ยนผู้นำของสหรัฐที่ถูมองว่าเป็นปัจจัยสนับสนุนที่จะทำให้เศรษฐกิจโลกดีขึ้นจากปี 2563 4. ความสำเร็จของการทำข้อตกลง RCEP จะทำให้การค้าระหว่างประเทศสมาชิกคึกคักขึ้น และคาดว่า RCEP ช่วยกระตุ้นให้การส่งออกของไทยเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะสินค้าหลักที่ผลิตในประเทศไทย 5. ความคืบหน้าของโครงการโครงสร้างพื้นฐานของ EEC เช่น โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมต่อนานาชาติ และการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา จะช่วยดึงดูดนักลงทุนเข้ามาลงทุนเนื่องจากเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์ของประเทศไทยที่น่าจับตามองในอนาคตอันใกล้ ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นเป็นโรงงานสำเร็จรูปที่อยู่ในนิคมอมตะซิตี้ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศ ตั้งอยู่ในใจกลางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก (EEC) ที่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ และด้วยศักยภาพของทรัพย์สินนี้จะทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการดึงดูดลูกค้าใหม่ให้เข้ามาเช่าโรงงานของกองทรัสต์

ขณะเดียวกัน ยังมีประเด็นที่ไม่แน่นอนจำนวนมากที่อาจทำให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง อาทิ นโยบายการค้าภายใต้ผู้นำสหรัฐคนใหม่และแผนยุทธศาสตร์ 5 ปีของจีนยังเป็นเรื่องที่น่าจับตามอง อีกทั้งยังมีปัจจัยความไม่แน่นอนที่อาจส่งผลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกอยู่หลายอย่าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งเรื่องการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ถึงแม้จะมีการผลิตวัคซีนออกมาได้สำเร็จ แต่ก็ยังมีอุปสรรคอยู่มาก ทั้งในเรื่องของความเพียงพอ การเข้าถึงความสามารถในการสู้กับไวรัส และความสามารถในการกลายพันธุ์ของเชื้อไวรัส เป็นต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้นิ่งนอนใจและยังคงติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และแม้ว่าสถานะเศรษฐกิจในช่วงนี้จะไม่เอื้ออำนวยต่อความพยายามในการเพิ่มอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าของกองทรัสต์ฯ ทางผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ก็พยายามอย่างยิ่งที่จะบริหารจัดการทรัพย์สินและดูแลผู้เช่าปัจจุบันของกองทรัสต์ให้มีความมีประสิทธิภาพสูงสุด อีกทั้งยังพยายามเตรียมพร้อมให้แก่โรงงานที่ว่างอยู่ของทรัสต์เพื่อพร้อมที่จะสร้างรายได้อีกครั้งเมื่อสถานะเศรษฐกิจกลับมาก็อีกครั้งรอบ

หมายเหตุ การวิเคราะห์เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน ซึ่งไม่ได้เป็นการรับรองผลประโยชน์ของกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้อาจมีหลายปัจจัยภายนอกที่มีความไม่แน่นอนมาเกี่ยวข้อง ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและวิจารณญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย
资产管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อมตะ ซิมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท อมตะ ซิมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทวิธ สัจจวิวัฒน์)

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

1 มีนาคม 2564

RA Asset Contact Center 02-6733988
www.kasikornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ

Seamless
หนึ่งในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์