

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2564	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2563	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2562	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

13.2 ตารางสรุปงบการเงินของกองทรัสต์

13.2.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

รายการ	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 302,070,300 บาท) (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 245,000,000 บาท) (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 200,000,000 บาท)	303,215,233	6.20	245,305,340	4.97	204,678,446	4.11
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: จำนวน 4,792,951,897 บาท)	4,564,700,000	93.37	4,624,000,000	93.70	4,691,000,000	94.18
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9,865,179	0.20	52,573,410	1.07	77,476,316	1.56
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	444	-	124,533	-	19,319	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	8,671,207	0.18	12,233,718	0.25	3,548,004	0.07
ลูกหนี้อื่น	1,342,644	0.03	140,620	-	424,453	0.01
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	-	-	3,079,751	0.06
สินทรัพย์อื่น	842,703	0.02	568,188	0.01	628,785	0.01
รวมสินทรัพย์	4,888,637,410	100.00	4,934,945,809	100.00	4,980,855,074	100.00
หนี้สิน						
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,345,622	0.21	12,658,475	0.26	16,437,979	0.33
เงินมัดจำค่าเช่า	121,142,304	2.47	124,157,670	2.51	123,833,923	2.49
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	737,400	0.02	737,400	0.01	2,568,167	0.05
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000,000	24.55	1,200,000,000	24.32	1,200,000,000	24.09
รวมหนี้สิน	1,332,225,326	27.25	1,337,553,545	27.10	1,342,840,069	26.96
สินทรัพย์สุทธิ:						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.56 บาท (31 ธันวาคม 2563 และ 2562 : มูลค่าหน่วยละ 9.72 บาท)	3,421,428,400	69.99	3,478,690,800	70.49	3,478,690,800	69.84
กำไรสะสม	134,983,684	2.76	118,701,464	2.41	159,324,205	3.20
สินทรัพย์สุทธิ	3,556,412,084	72.75	3,597,392,264	72.90	3,638,015,005	73.04
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	4,888,637,410	100.00	4,934,945,809	100.00	4,980,855,074	100.00
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9371		10.0516		10.1651	

13.2.2 งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

รายการ	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่า	340,496,751	98.91	360,235,894	99.03	381,220,980	96.60
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	259,138	0.06
รายได้ดอกเบี้ย	238,989	0.07	933,775	0.26	854,509	0.22
รายได้อื่น	3,517,907	1.02	2,585,568	0.71	12,317,190	3.12
รวมรายได้	344,253,647	100.00	363,755,237	100.00	394,651,817	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	15,437,879	4.48	16,219,051	4.46	13,754,256	3.48
ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,842,918	4.31	14,994,421	4.12	14,942,653	3.79
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,315,556	0.38	1,278,491	0.35	1,605,038	0.41
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	21,710,491	6.31	18,616,189	5.12	14,594,258	3.70
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,211,635	0.35	1,275,803	0.35	1,573,986	0.40
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีที่ตัดจ่าย	-	-	3,079,751	0.85	6,771,852	1.71
ค่าใช้จ่ายอื่น	18,388,506	5.34	8,690,646	2.39	20,120,933	5.10
ต้นทุนทางการเงิน	27,000,000	7.84	29,026,849	7.98	29,998,242	7.60
รวมค่าใช้จ่าย	99,906,985	29.01	93,181,201	25.62	103,361,218	26.19
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	244,346,662	70.99	270,574,036	74.38	291,290,599	73.81
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	462,005	0.13	652,489	0.18	-	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(58,531,641)	(17.00)	(66,694,660)	(18.34)	18,287,356	4.63
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(58,069,636)	(16.87)	(66,042,171)	(18.16)	18,287,356	4.63
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	186,277,026	54.12	204,531,865	56.22	309,577,955	78.44

13.2.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

รายการ	2564	2563	2562
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	211,548,976	249,311,426	310,623,654
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(254,257,207)	(274,214,332)	(301,813,766)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(42,708,231)	(24,902,906)	8,809,888
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	52,573,410	77,476,316	68,666,428
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	9,865,179	52,573,410	77,476,316

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A)**14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์**

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลา 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์**1. รายได้จากการลงทุน**

(หน่วย: บาท)

รายได้จากการลงทุน	2564	2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	340,496,751	360,235,894	(5.48)
รายได้ดอกเบี้ย	238,989	933,775	(74.41)
รายได้อื่น	3,517,907	2,585,568	36.06
รวมรายได้จากการลงทุน	344,253,647	363,755,237	(5.36)

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 344.25 ล้านบาท ปรับลดลง 19.50 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.36 จากปี 2563 โดยปัจจัยหลักเกิดจาก

- รายได้ค่าเช่าที่ลดลง 19.74 ล้านบาท จากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (COVID-19) ที่ส่งผลให้มีอาคารว่างเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหญ่ไม่ต่อสัญญา และมีผู้เช่ายกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด โดยกองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร โรงงานเฉลี่ยตลอดปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 83 ลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 86
- รายได้ดอกเบี้ยที่ลดลง 0.69 ล้านบาท เนื่องจากทางกองทรัสต์เปลี่ยนจากการลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นการลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้ ซึ่งได้ผลตอบแทนที่สูงกว่า
- รายได้อื่นที่เพิ่มขึ้น 0.93 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการรับเงินประกันการเช่ากรณีที่มีผู้เช่าคืนอาคารเช่าก่อนครบกำหนดสัญญาเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

2. ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

(หน่วย: บาท)

ค่าใช้จ่าย	2564	2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	15,437,879	16,219,051	(4.82)
ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,842,918	14,994,421	(1.01)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,315,556	1,278,491	2.90
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	21,710,491	18,616,189	16.62
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,211,635	1,275,803	(5.03)
ค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีตัดจ่าย	-	3,079,751	(100.00)
ค่าใช้จ่ายอื่น	18,388,506	8,690,646	111.59
ต้นทุนทางการเงิน	27,000,000	29,026,849	(6.98)
รวมค่าใช้จ่าย	99,906,985	93,181,201	7.22

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จะแบ่งได้เป็น 3 หมวดหลักคือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าปรับปรุง ซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 99.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 6.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.22 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโรงงานของกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น 9.70 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 111.59 ซึ่งในปี 2564 ทางฝ่ายจัดการมีการซ่อมแซมอาคารส่งมอบให้ผู้เช่ารายใหม่ และรายการซ่อมแซมของปีก่อนที่ชะลอไว้เนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ส่งผลให้มาทยอยซ่อมแซมในปีนี้
- ค่าใช้จ่ายรื้อตัดบัญชีเท่ากับ 3.08 ล้านบาท ปรับลดลง 3.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปี 2563 เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งครบกำหนดในไตรมาส 2 ปี 2563
- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 ปรับเพิ่มขึ้น 3.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.62 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปี 2563 ซึ่งการปรับขึ้นของค่าธรรมเนียมนี้เป็นไปตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3. กำไรจากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	2564	2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้รวมจากการลงทุน	344,253,647	363,755,237	(5.36)
ค่าใช้จ่ายรวม	99,906,985	93,181,201	7.22
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	244,346,662	270,574,036	(9.69)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	462,005	652,489	(29.19)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(58,531,641)	(66,694,660)	12.24
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	186,277,026	204,531,865	(8.93)

ในปี 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 244.35 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 26.23 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 9.69 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 186.28 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 18.25 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 8.93

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 58.53 ล้านบาท โดยเกิดจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีพิจารณาจากรายได้

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1. สินทรัพย์

(หน่วย:บาท)

รายการ	2564	2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	303,215,233	245,305,340	23.61
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	4,564,700,000	4,624,000,000	(1.28)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9,865,179	52,573,410	(81.24)
ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าค้ำรับ ดอกเบี้ยค้ำรับและลูกหนี้อื่น	10,014,295	12,498,871	(19.88)
สินทรัพย์อื่น	842,703	568,188	48.31
รวมสินทรัพย์	4,888,637,410	4,934,945,809	(0.94)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,888.64 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 46.31 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.94 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวน 303.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 57.91 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 23.61 เป็นเงินลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้
- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,564.70 ล้านบาท ลดลงจำนวน 59.30 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.28 เมื่อเทียบกับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าค้ำรับ ดอกเบี้ยค้ำรับและลูกหนี้อื่น จำนวน 10.01 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.48 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 19.88 จากการรับรู้รายการตามมาตรฐานการบัญชี เนื่องจากกองทรัสต์มีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าโดยการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าบางราย ซึ่งกองทรัสต์มียอดค้างชำระจากผู้เช่าจริงเพียง 0.50 ล้านบาท จากรายได้ค้ำรับบันทึกตามวิธีเส้นตรง 8.16 ล้านบาท และลูกหนี้อื่นจากเงินมัดจำ 1.34 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปีนั้น ลดลงจำนวน 3.08 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.00 เนื่องจากกองทรัสต์ได้ทยอยตัดจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนนี้ครบแล้วในไตรมาส 2 ปี 2563

2. หนี้สิน

(หน่วย:บาท)

รายการ	2564	2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,345,622	12,658,475	(18.27)
เงินมัดจำค่าเช่า	121,142,304	124,157,670	(2.43)
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	737,400	737,400	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000,000	1,200,000,000	-
รวมหนี้สิน	1,332,225,326	1,337,553,545	(0.40)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,332.23 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.33 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.40 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2563 โดยหนี้สินของกองทรัสต์ประกอบด้วย 3 ส่วนหลักๆดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.07 ของหนี้สินรวม
- เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 10.35 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.31 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 18.27 เนื่องจากค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลงจากค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินกองทรัสต์
- เงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 121.14 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.43 เนื่องจากคืนเงินมัดจำค่าเช่าให้กับผู้เช่าที่อยู่จนครบกำหนดสัญญา

3. สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	2564	2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.56 บาท (31 ธันวาคม 2563 : มูลค่าหน่วยละ 9.72 บาท)	3,421,428,400	3,478,690,800	(1.65)
กำไรสะสม	134,983,684	118,701,464	13.72
สินทรัพย์สุทธิ	3,556,412,084	3,597,392,264	(1.14)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,556.41 ล้านบาท ลดลงจำนวน 40.98 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.14 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 3,421.43 ล้านบาท, มีกำไรสะสมจำนวน 134.98 ล้านบาท และมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 9.9371 บาท (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 10.0516 บาท)

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินการในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ต่อเนื่องยาวนาน ได้ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและสภาพคล่องของผู้ประกอบการต่างๆ สำหรับผู้เช่าของกองทรัสต์ก็ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดนี้อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ทำให้ในช่วงที่ผ่านมากองทรัสต์จำเป็นต้องออกมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ เพื่อเป็นการบรรเทาและช่วยเหลือให้ผู้เช่าผ่านพ้นวิกฤติเศรษฐกิจครั้งนี้ไปด้วยกัน อีกทั้งข้อจำกัดจากการปิดประเทศ จำกัดการเดินทางเข้าประเทศทำให้นักลงทุนไม่สามารถเข้ามาได้ จึงทำให้การหาผู้เช่าใหม่ติดข้อจำกัด ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ที่ลดลง ซึ่งเป็นเพียงความกดดันระยะสั้นที่เกิดขึ้นเท่านั้น และถึงแม้สถานการณ์จะผ่อนคลายลงในช่วงไตรมาส 4 ของปี เนื่องจากการระบาดของสายพันธุ์โอมิครอนที่มาแทนที่สายพันธุ์เดลต้า ที่แม้จำนวนผู้ติดเชื้อรายวันจะสูงแต่พบว่าความรุนแรงได้ลดลง ทำให้รัฐไม่ได้ออกมาตรการควบคุมเข้มงวดเท่าช่วงก่อนหน้านี้ที่ผ่านมา โดยส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ เริ่มฟื้นตัว แม้จะยังไม่เต็มที่เหมือนช่วงก่อนเกิดการระบาดก็ตาม

ทั้งนี้ จากบทวิเคราะห์และประมาณการเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 มีการขยายตัวร้อยละ 1.9 โดยปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 0.2 ในไตรมาสที่สามของปี 2564 และคาดว่าในปี 2565 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากฐานการขยายตัวที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำในปี 2564 โดยคาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5-4.5 ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญคือ มีแรงขับเคลื่อนจากการขยายตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดและความคืบหน้าในการกระจายวัคซีน สำหรับเศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 พบว่าขยายตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า ในขณะที่ปี 2565 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวในอัตราชะลอตัวลงตามการชะลอตัวของกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลัก เนื่องจากการลดลงของแรงสนับสนุนด้านการคลังของภาครัฐหลายประเทศ ที่ก่อนหน้านี้ออกมาตรการมาเพื่อเพื่อช่วยบรรเทาและฟื้นฟูเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยได้อัดฉีดเงินหลายล้านล้านดอลลาร์สหรัฐ (trillions of dollars) ลงสู่ภาคประชาชนและธุรกิจเอกชนเพื่อบรรเทาและกระตุ้นเศรษฐกิจภายในประเทศอย่างต่อเนื่อง และการปรับทิศทางนโยบายการเงินที่เข้มงวดมากขึ้นของธนาคารกลางประเทศหลัก ท่ามกลางแรงกดดันเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

สำหรับปี 2565 นี้ ธุรกิจกองทรัสต์มีแนวโน้มเป็นไปในทางที่ดีขึ้น โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการขยายตัวของเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและเศรษฐกิจโลก และปัจจัยสนับสนุนดังกล่าวในวาระก่อน แต่อย่างไรก็ตามยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2565 ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ คือ ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ท่ามกลางการกลายพันธุ์ของไวรัส แรงกดดันด้านเงินเฟ้อจากการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลก ซึ่งอาจส่งผลต่อการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของประเทศเศรษฐกิจหลักอย่างรวดเร็วและมากกว่าที่คาด โดยส่งผลกระทบต่อความผันผวนในตลาดเงินโลก ความเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนมากกว่าที่คาดการณ์ที่จะกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ของประเทศต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาห้วง รัสเซียและยูเครนและชาติพันธมิตร ที่จะส่งผลกระทบต่อความผันผวนของราคาพลังงาน ซึ่งจัดเป็นต้นทุนสำคัญหนึ่งของสินค้า

แม้กระนั้นทางผู้จัดการกองทรัสต์ก็มิได้นิ่งนอนใจและยังคงเฝ้าติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ร่วมกับทางทีมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก็พยายามอย่างยิ่งที่จะบริหารจัดการทรัพย์สินและดูแลผู้เช่าปัจจุบันของกองทรัสต์อย่างเต็มที่ ในขณะที่เดียวกันก็ยังเตรียมพร้อมโรงงานที่ว่างอยู่ของทรัสต์เพื่อพร้อมที่จะต้อนรับนักลงทุนที่เข้ามาเยี่ยมชม และเร่งทำการตลาดเพื่อดึงนักลงทุนใหม่ๆ

หมายเหตุ การวิเคราะห์เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน 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 รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิวัฒน์ อัจฉริยวิทย์)

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

9 กุมภาพันธ์ 2565

KAsset Contact Center 02-6733888
www.kasikornbank.com

บริการลูกค้าระดับประทับใจ

หนึ่งในบริษัทของธนาคารกสิกรไทย

Sarawat J.