

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2565	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2564	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2563	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

13.2 ตารางสรุปงบการเงินของกองทรัสต์

13.2.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

รายการ	2565	ร้อยละ	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 233,187,388 บาท)	234,891,880	4.93	303,215,233	6.20	245,305,340	4.97
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 302,179,187 บาท)						
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 245,000,000 บาท)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: จำนวน 4,792,951,897 บาท)	4,511,700,000	94.63	4,564,700,000	93.37	4,624,000,000	93.70
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12,677,379	0.27	9,865,179	0.20	52,573,410	1.07
ลูกหนี้รายได้อื่นๆ	8,299,244	0.17	8,671,207	0.18	12,233,718	0.25
ลูกหนี้อื่น	22,296	-	1,343,088	0.03	265,153	-
สินทรัพย์อื่น	218,280	-	842,703	0.02	568,188	0.01
รวมสินทรัพย์	4,767,809,079	100.00	4,888,637,409	100.00	4,934,945,809	100.00
หนี้สิน						
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,635,830	0.20	10,345,622	0.21	12,658,475	0.26
เงินมัดจำค่าเช่า	124,526,508	2.61	121,142,304	2.47	124,157,670	2.51
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,022,650	0.02	737,400	0.02	737,400	0.01
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,100,000,000	23.07	1,200,000,000	24.55	1,200,000,000	24.32
รวมหนี้สิน	1,235,184,988	25.90	1,332,225,326	27.25	1,337,553,545	27.10
สินทรัพย์สุทธิ:						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์						
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.405 บาท (31 ธันวาคม 2564 และ 2563 : มูลค่าหน่วยละ 9.560 และ 9.720 บาท)	3,365,955,450	70.60	3,421,428,400	69.99	3,478,690,800	70.49
กำไรสะสม	166,668,641	3.50	134,983,684	2.76	118,701,464	2.41
สินทรัพย์สุทธิ	3,532,624,091	74.10	3,556,412,084	72.75	3,597,392,264	72.90
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	4,767,809,079	100.00	4,888,637,410	100.00	4,934,945,809	100.00
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8707		9.9371		10.0516	

13.2.2 งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

รายการ	2565	ร้อยละ	2564	ร้อยละ	2563	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่า	352,366,060	99.61	340,496,751	98.91	360,235,894	99.03
รายได้ดอกเบี้ย	23,371	0.01	238,989	0.07	933,775	0.26
รายได้อื่น	1,348,005	0.38	3,517,907	1.02	2,585,568	0.71
รวมรายได้	353,737,436	100.00	344,253,647	100.00	363,755,237	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	15,267,837	4.32	15,437,879	4.48	16,219,051	4.46
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,651,491	4.14	14,842,918	4.31	14,994,421	4.12
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,257,956	0.36	1,315,556	0.38	1,278,491	0.35
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	23,366,848	6.61	21,710,491	6.31	18,616,189	5.12
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,463,520	0.41	1,211,635	0.35	1,275,803	0.35
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย	-	-	-	-	3,079,751	0.85
ค่าใช้จ่ายอื่น	17,553,585	4.96	18,388,506	5.34	8,690,646	2.39
ต้นทุนทางการเงิน	27,135,205	7.67	27,000,000	7.84	29,026,849	7.98
รวมค่าใช้จ่าย	100,696,442	28.47	99,906,985	29.01	93,181,201	25.62
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	253,040,994	71.53	244,346,662	70.99	270,574,036	74.38
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	970,927	0.27	462,005	0.13	652,489	0.18
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(52,331,554)	(14.79)	(58,531,641)	(17.00)	(66,694,660)	(18.34)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(51,360,627)	(14.52)	(58,069,636)	(16.87)	(66,042,171)	(18.16)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	201,680,367	57.01	186,277,026	54.12	204,531,865	56.22

13.2.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

รายการ	2565	2564	2563
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	355,410,014	211,548,976	249,311,426
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(352,597,814)	(254,257,207)	(274,214,332)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	2,812,200	(42,708,231)	(24,902,906)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	9,865,179	52,573,410	77,476,316
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	12,677,379	9,865,179	52,573,410

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

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลา 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. รายได้จากการลงทุน

(หน่วย: บาท)

รายได้จากการลงทุน	2565	2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	352,366,060	340,496,751	3.49
รายได้ดอกเบี้ย	23,371	238,989	(90.22)
รายได้อื่น	1,348,005	3,517,907	(61.68)
รวมรายได้จากการลงทุน	353,737,436	344,253,647	2.75

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 353.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.48 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.75 จากปี 2564 โดยปัจจัยหลักเกิดจาก

- รายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น 11.87 ล้านบาท เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยกองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร โรงงานเฉลี่ยตลอดปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 85 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 83
- รายได้ดอกเบี้ยที่ลดลง 0.22 ล้านบาท เนื่องจากทางกองทรัสต์เปลี่ยนจากการลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นการลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้ ซึ่งได้ผลตอบแทนที่สูงกว่า
- รายได้อื่นที่ลดลง 2.17 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการรับเงินประกันการเช่ากรณีที่มีผู้เช่าคืนอาคารเช่าก่อนครบกำหนดสัญญาลดลงจากปีก่อน

2. ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

(หน่วย: บาท)

ค่าใช้จ่าย	2565	2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	15,267,837	15,437,879	(1.10)
ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,651,491	14,842,918	(1.29)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,257,956	1,315,556	(4.38)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	23,366,848	21,710,491	7.63
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,463,520	1,211,635	20.79
ค่าใช้จ่ายอื่น	17,553,585	18,388,506	(4.54)
ต้นทุนทางการเงิน	27,135,205	27,000,000	0.50
รวมค่าใช้จ่าย	100,696,442	99,906,985	0.79

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จะแบ่งได้เป็น 3 หมวดหลักคือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าปรับปรุง ซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 100.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 0.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.79 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก

- การลดลงของค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโรงงานของกองทรัสต์ที่ลดลง 0.83 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 4.54 โดยในปี 2564 มีรายการซ่อมแซมของปี 2563 ที่ชะลอไว้เนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ส่งผลให้มาทขอซ่อมแซมในปี 2564 จึงทำให้ค่าซ่อมแซมอาคารโรงงานของปี 2564 สูงกว่าปี 2565
- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 ปรับเพิ่มขึ้น 1.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.63 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปี 2564 ซึ่งการปรับขึ้นของค่าธรรมเนียมนี้เป็นไปตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3. กำไรจากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	2565	2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้รวมจากการลงทุน	353,737,436	344,253,647	2.75
ค่าใช้จ่ายรวม	100,696,442	99,906,985	0.79
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	253,040,994	244,346,662	3.56
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	970,927	462,005	110.16
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(52,331,554)	(58,531,641)	(10.59)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	201,680,367	186,277,026	8.27

ในปี 2565 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 253.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 8.69 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.56 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 201.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 15.40 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 8.27

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 52.33 ล้านบาท โดยเกิดจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีพิจารณาจากรายได้

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1. สินทรัพย์

(หน่วย:บาท)

รายการ	2565	2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	234,891,880	303,215,233	(22.53)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	4,511,700,000	4,564,700,000	(1.16)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12,677,379	9,865,179	28.51
ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าค้ำรับ ลูกหนี้อื่น	8,321,540	10,014,295	(16.90)
สินทรัพย์อื่น	218,280	842,703	(74.10)
รวมสินทรัพย์	4,767,809,079	4,888,637,410	(2.47)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,767.81 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 120.83 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.47 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวน 234.89 ล้านบาท ลดลงจำนวน 68.32 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 22.53 เป็นเงินลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้
- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,511.70 ล้านบาท ลดลงจำนวน 53.00 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.16 เมื่อเทียบกับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าค้ำรับ และลูกหนี้อื่น จำนวน 8.32 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.69 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 16.90 จากการรับรู้รายได้ตามวิธีเส้นตรงตามมาตรฐานการบัญชี ซึ่งกองทรัสต์มียอดค้างชำระจากผู้เช่าจริงเพียง 1.09 ล้านบาท จากรายได้ค้ำรับบันทึกตามวิธีเส้นตรง 7.21 ล้านบาท และลูกหนี้อื่นจากเงินมัดจำ 0.02 ล้านบาท

2. หนี้สิน

(หน่วย:บาท)

รายการ	2565	2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,635,830	10,345,622	(6.86)
เงินมัดจำค่าเช่า	124,526,508	121,142,304	2.79
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,022,650	737,400	38.68
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,100,000,000	1,200,000,000	(8.33)
รวมหนี้สิน	1,235,184,988	1,332,225,326	(7.28)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,235.18 ล้านบาท ลดลงจำนวน 97.04 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.28 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2564 โดยหนี้สินของกองทรัสต์ประกอบด้วย 3 ส่วนหลักๆดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,100.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.06 ของหนี้สินรวม ลดลงเนื่องจากในเดือน ตุลาคม 2565 มีการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจำนวนเงิน 100 ล้านบาท
- เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 9.64 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.71 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6.86 เนื่องจากค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลงจากค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินกองทรัสต์
- เงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 124.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.79 เนื่องจากเพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่

3. สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	2565	2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.405 บาท (31 ธันวาคม 2564 : มูลค่าหน่วยละ 9.560 บาท)	3,365,955,450	3,421,428,400	(1.62)
กำไรสะสม	166,668,641	134,983,684	23.47
สินทรัพย์สุทธิ	3,532,624,091	3,556,412,084	(0.67)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,532.62 ล้านบาท ลดลงจำนวน 23.79 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.67 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 3,365.96 ล้านบาท, มีกำไรสะสมจำนวน 166.67 ล้านบาท และมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 9.8707 บาท (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 9.9371 บาท)

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินการในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ภายในประเทศที่ต่อเนื่องยาวนาน โดยในช่วงท้ายของปี 2565 นั้น แม้จะพบว่ามีการติดเชื้อได้ง่ายและระบาดเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่อย่างไรก็ตาม พบว่าความรุนแรงลดลง ประกอบการรัฐบาลประกาศให้ COVID-19 เป็นโรคประจำถิ่น ไม่มีการรายงานจำนวนผู้ติดเชื้อและเสียชีวิตอย่างเป็นทางการ ทำให้ประชาชนทั่วไปเริ่มรู้สึกผ่อนคลาย ดำรงชีวิตประจำวันแบบปกติ ประกอบกับการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยว ทั้งจากนักท่องเที่ยวภายในประเทศและต่างประเทศ ทำให้เศรษฐกิจกลับมาคึกคักอีกครั้ง เศรษฐกิจของประเทศกลับมาพลิกฟื้นทั้งจากการใช้จ่ายทั้งจากการบริโภคและอุปโภคของภายในประเทศ ประกอบกับนักท่องเที่ยวที่เริ่มกลับมา โดยเฉพาะเมื่อประเทศจีนผ่อนคลายมาตรการโควิด-19 เปิดประเทศทำให้มีนักท่องเที่ยวจีนเข้ามาเป็นจำนวนมาก ซึ่งนักท่องเที่ยวจากจีนนับเป็นอันดับต้นๆ ทั้ง 2 ปัจจัยล้วนเป็นตัวส่งเสริมกระตุ้นเศรษฐกิจภายในประเทศ แม้ว่าการส่งออกคาดว่าจะหดตัวเนื่องจากเศรษฐกิจโลกที่หดตัวลง บางประเทศก็เข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอย

ทั้งนี้ทางสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้ประมาณการสำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.0 – 4.0 จากปัจจัยสนับสนุนหลักที่กล่าวข้างต้นนั้น ซึ่งก็นับเป็นสัญญาณที่ดีสำหรับผู้ประกอบการและธุรกิจขององค์กรฯ แต่อย่างไรก็ตามยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2566 ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ คือ ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ของประเทศต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาระหว่างรัสเซียและยูเครนและชาติพันธมิตร ที่จะส่งผลกระทบต่อความผันผวนของราคาระหว่างซึ่งจัดเป็นต้นทุนสำคัญหนึ่งของสินค้า ธนาคารกลางของสหรัฐฯ (เฟด) ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย เพื่อสกัดกั้นภาวะเงินเฟ้อ ให้ลดลงให้อยู่ภายในกรอบจนทำให้สหรัฐฯ เข้าสู่ภาวะถดถอย ซึ่งส่งผลกระทบต่อความผันผวนในตลาดเงินโลก และที่ยังต้องเฝ้าระวังจากการกลายพันธุ์ของเชื้อโควิด-19

ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมทั้งประเมินปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ และก็ได้คำนึงและยังคงเฝ้าติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ทางผู้จัดการกองทรัสต์ก็ยังได้ร่วมมือกับทางกลุ่มบริษัทในเครืออมตะเพื่อมุ่งเน้นสร้างความยั่งยืน และร่วมกับทางทีมผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่จะบริหารจัดการทรัพย์สินและดูแลผู้เช่าปัจจุบันของกองทรัสต์อย่างเต็มที่และสร้างสัมพันธภาพอย่างต่อเนื่อง ในขณะเดียวกันก็ยังเตรียมพร้อมโรงงานที่ว่างอยู่ของกองทรัสต์เพื่อพร้อมที่จะต้อนรับนักลงทุนที่เข้ามาเยี่ยมชม และเร่งทำการตลาดเพื่อดึงนักลงทุนใหม่ๆ และคาดว่าจะยังคงสามารถรักษาผลการดำเนินงานให้คงที่และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ และคาดว่าจะอัตราพื้นที่เช่าเฉลี่ยยังคงสม่ำเสมอไม่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

หมายเหตุ การวิเคราะห์เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน ซึ่งไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการของกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้อาจมีหลายปัจจัยภายนอกที่มีความไม่แน่นอนมาเกี่ยวข้อง ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开市基金管理 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 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แล้วนั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิวัฒน์ อัจฉริยวณิช)

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

23 กุมภาพันธ์ 2566