

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ด้วยกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีหน้าที่นำส่งงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งมีหน้าที่จัดส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในวันเดียวกับวันที่กองทรัสต์ได้ยื่นงบการเงินดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2563	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2562	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2561	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2560	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2563	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้าง พื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2562	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2561	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2560	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

● งบดุล

(หน่วย: บาท)

งบดุล	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	279,567,092	184,439,274	80,706,516
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม	7,154,611,440	6,649,200,000	2,406,718,751
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	41,501,777	74,358,408	19,852,001
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	16,389	4,101	359,569
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	3,864,993	2,791,598	311,609
ลูกหนี้จากกรมสรรพากร			1,054,534
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	3,129,285	2,867,287	7,382,414
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	2,272,855	2,904,972	
สินทรัพย์อื่น	1,004,960	744,779	662,768
รวมสินทรัพย์	7,485,968,791	6,917,310,419	2,517,048,162
หนี้สิน			
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ยค้างจ่าย	6,476,039	4,466,234	408,263
เจ้าหนี้อื่น	4,178,686	1,249,821	2,234,848
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและสำรองหนี้สิน	30,347,810	21,309,507	7,021,613
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	132,447,841	114,992,184	55,580,484
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,149,690,788	1,670,625,000	698,000,000
รวมหนี้สิน	2,323,141,164	1,812,642,746	763,245,208
สินทรัพย์สุทธิ	5,162,827,627	5,104,667,673	1,753,802,954
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	4,669,375,000	4,669,375,000	1,550,000,000
กำไรสะสม	493,452,627	435,292,673	203,802,954
สินทรัพย์สุทธิ	5,162,827,627	5,104,667,673	1,753,802,954
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.1122	11.9757	11.3148
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	426,250,000	426,250,000	155,000,000

● งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: บาท)

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	586,127,479	337,642,569	175,141,298
รายได้ดอกเบี้ย	126,303	394,187	606,839
รวมรายได้	586,253,782	338,036,756	175,748,137
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,772,382	17,502,232	10,809,675
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12,909,760	8,519,430	5,339,941
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,391,042	1,056,138	619,510
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	21,485,966	9,373,436	2,284,089
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	42,375,646	19,813,879	2,810,222
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5,193,571	2,482,638	1,604,903
ค่าใช้จ่ายรอดับบัญชีดีดจำหน่าย	632,116	250,428	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,037,758	1,612,377	1,905,495
ต้นทุนทางการเงิน	75,117,125	50,577,368	24,916,701
รวมค่าใช้จ่าย	188,915,366	111,187,926	50,290,536
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	397,338,416	226,848,830	125,457,601
รายการกำไร(ขาดทุน) สุทธิจากการลงทุน			
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	687,635	630,233	51,017
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน หลักทรัพย์	(2,747,362)	591,674	6,569
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	18,542,880	158,275,608	165,200,000
รวมรายการกำไรสุทธิจากการเงินลงทุน	16,483,153	159,497,515	165,257,586
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	413,821,569	386,346,345	290,715,187

● งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	413,821,569	386,346,345	290,715,187
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(474,611,441)	(4,069,057,640)	(101,518,751)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(685,531,460)	(366,002,229)	(349,493,920)
ขายและรับชำระหนี้เงินลงทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	588,343,916	264,827,890	269,018,266
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(1,336,512)	(173,276)
ต้นทุนทางการเงิน	75,117,125	50,577,368	24,916,701
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น	(1,073,396)	(2,479,989)	2,432,248
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(12,288)	355,468	(351,981)
ลูกหนี้จากกรมสรรพากรลดลง	-	1,054,534	14,023,466
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระเพิ่มขึ้น	(12,519,118)	(10,632,874)	(7,268,161)
ค่าใช้จ่ายงวดตัดบัญชี (เพิ่มขึ้น) ลดลง	632,117	(2,904,972)	-
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(260,181)	(82,011)	(645,868)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,928,865	(985,027)	(98,504,573)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและสำรองหนี้สินเพิ่มขึ้น	9,038,303	14,287,894	6,067,640
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	17,455,658	59,411,700	5,359,984
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(687,635)	(630,233)	(51,017)
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในหลักทรัพย์	2,747,362	(591,674)	(6,569)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(18,542,880)	(158,275,608)	(165,200,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(83,153,484)	(3,836,117,570)	(110,680,624)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	3,119,375,000	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	887,065,788	972,625,000	108,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(408,000,000)	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(355,661,615)	(154,856,626)	(88,179,500)
ดอกเบี้ยจ่าย	(73,107,320)	(46,519,397)	(24,915,780)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	50,296,853	3,890,623,977	(5,095,280)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(32,856,631)	54,506,407	(115,775,904)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	74,358,408	19,852,001	135,627,905
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด	41,501,777	74,358,408	19,852,001

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 สรุปผลการดำเนินงานปี 2563

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2563 รวมทั้งสิ้น 1 โครงการ คือ อาคารโรงงานในโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ มีพื้นที่อาคารให้เช่ารวม 17,120.00 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวทำให้ ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 144,406.10 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ารวม 85,580.00 กิโลลิตร

ในรอบปี 2563 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดทุกโครงการ มีอัตราการใช้เช่าเฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 100

14.2 รายได้

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 586.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 248.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.43 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2563 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 586.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของรายได้รวม และรายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 0.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2563 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้เต็มปีจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2562 รวมถึงการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งมีอัตราการใช้เช่าที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันทีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

14.3 ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 188.92 ล้านบาท¹ เพิ่มขึ้น 77.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.91 จากปีก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของขนาดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในรอบปี 2563 โดยหลักประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 42.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.56 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 27.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.27 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 21.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.11 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 75.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.54 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2563

¹ ด้วยปัจจุบันกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายย่อยและผู้ลงทุนที่สนใจในกองทรัสต์เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่างๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2564 เป็นจำนวนไม่เกิน 1.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่างๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายตรี หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายตรี) ซึ่งจะถูกรวบรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

14.4 กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2563 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 397.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.78 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 170.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.16 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการเติบโตของรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ ในปี 2563 กองทรัสต์ยังมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 18.54 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2563 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 413.82 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 27.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.11

14.5 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 7,485.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 568.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.22 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 7,154.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.57 ของสินทรัพย์รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นจำนวน 505.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.60 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการลงทุนเพิ่มเติมและมูลค่าทรัพย์สินทางการบัญชีที่เพิ่มขึ้นจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินประจำปี

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 2,323.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 510.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.16 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,149.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.53 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า 479.07 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2563 ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดคิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับร้อยละ 28.72 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 5,162.83 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 4,669.38 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 493.45 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.1122 บาท เพิ่มขึ้นจาก 11.9757 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานในรอบปี

14.6 สภาพคล่อง

สำหรับปี 2563 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 83.15 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 1 โครงการ คือ อาคารโรงงานในโครงการชีวะทัย อมตะซิตี้ และมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 50.30 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาวจำนวน 887.07 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนมากกว่าเงินสดจ่ายจากการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวนรวมกัน 763.66 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 73.11 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 41.50 ล้านบาท

14.7 การวิเคราะห์เปรียบเทียบประมาณการงบการเงินและผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง

ในช่วงปี 2562 และปี 2563 บริษัทฯ ได้จัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่คาดคะเนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 หลังจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และได้แสดงในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเท่ากับ 0.8188 บาทต่อหน่วย สำหรับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเวลาประมาณการดังกล่าว กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2562 และได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยสำหรับรอบผลประโยชน์ประกอบงบการเงินตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 ในอัตราส่วนเต็มปี (Annualized) รวมทั้งสิ้น 0.8246 บาทต่อหน่วย² ซึ่งสูงกว่าประมาณการ

14.8 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง และมาตรการการจัดการการแพร่ระบาดดังกล่าวโดยรัฐบาล เช่น มาตรการปิดเมือง รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในบางอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ที่ผ่านมาการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังไม่ได้ส่งผลกระทบโดยตรงหรือส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจให้เข้าอาคารห้องเย็น อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และกังเก็บสารเคมีเหลว และภาพรวมการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยปัจจุบันกองทรัสต์มีโครงสร้างการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่สามารถช่วยบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะก่อให้เกิดจากภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจ อันได้แก่การกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจและกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งส่งผลให้ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงในกลุ่มธุรกิจหรืออุตสาหกรรมใดเป็นพิเศษ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีสัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ต่อสิทธิการเช่าร้อยละ 48 ต่อ 52 และมีสัดส่วนของสัญญาเช่าระยะยาวมากกว่า 6 ปี รวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 31.46 ของรายได้รวม ณ วันที่

² คำนวณจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบผลประโยชน์ประกอบงบการเงินตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2563 หรือรอบผลประโยชน์ประกอบงบการเงิน 11 เดือน รวมทั้งสิ้น 0.7559 บาทต่อหน่วย

31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 อันเป็นการช่วยสร้างเสถียรภาพในช่วงภาวะตลาดที่อาจมีความผันผวนได้ อย่างไรก็ดี ในปี 2564 กองทรัสต์มีแผนการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีความหลากหลายและการกระจายตัวของกลุ่มผู้เช่า ประเภทธุรกิจและอุตสาหกรรม จึงคาดว่าจะการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะก่อให้เกิดความมั่นคงต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องในอนาคต



รายงานความเห็นของทรัสต์

2 กุมภาพันธ์ 2564

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวirkม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์