

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2565	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2564	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2563	นางสาวรัตนา จาละ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2563	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

งบดุล	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพ์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่าน กำไรหรือขาดทุน	172,119,459	109,551,476	279,567,092
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,590,567,088	9,570,624,656	7,154,611,440
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	375,655,867	340,023,157	41,501,777
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	345,149	198,335	16,389
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	13,041,225	10,266,187	3,864,993
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	2,272,855
สินทรัพย์อื่น	2,450,286	3,058,125	4,134,245
รวมสินทรัพย์	11,154,179,074	10,033,721,936	7,485,968,791
หนี้สิน			
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ยค้างจ่าย	15,804,108	7,215,523	6,476,039
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	66,242,586	37,424,933	24,443,137
สำรองหนี้สิน	19,353,025	13,258,256	10,083,359
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	199,872,258	171,178,345	132,447,841
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3,481,028,296	2,592,412,882	2,149,690,788
รวมหนี้สิน	3,782,300,273	2,821,489,939	2,323,141,164
สินทรัพย์สุทธิ	7,371,878,801	7,212,231,997	5,162,827,627
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	6,642,894,176	6,642,894,176	4,669,375,000
กำไรสะสม	728,984,625	569,337,821	493,452,627
สินทรัพย์สุทธิ	7,371,878,801	7,212,231,997	5,162,827,627
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.3797	12.1116	12.1122
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	595,480,769	595,480,769	426,250,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	865,273,535	712,092,700	586,127,479
รายได้ดอกเบี้ย	2,034,177	1,078,620	126,303
รายได้อื่น	10	11,212,717	-
รวมรายได้	867,307,722	724,384,037	586,253,782
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	45,862,306	37,222,195	27,772,382
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17,054,046	15,023,446	12,909,760
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,444,622	1,482,695	1,391,042
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	54,024,991	37,846,992	21,485,966
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	64,373,150	51,718,627	42,375,646
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,594,159	3,939,787	5,193,571
ค่าใช้จ่ายรอบดัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	2,272,855	632,116
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,667,723	6,391,217	2,037,758
ต้นทุนทางการเงิน	110,912,733	91,879,768	75,117,125
รวมค่าใช้จ่าย	300,933,730	247,777,582	188,915,366
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	566,373,992	476,606,455	397,338,416
รายการกำไร(ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	779,700	687,635
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(277,483)	(2,747,362)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	122,057,783	10,666,704	18,542,880
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	122,057,783	11,168,921	16,483,153
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	688,431,775	487,775,376	413,821,569

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	688,431,775	487,775,376	413,821,569
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน:			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(892,337,088)	(2,396,324,656)	(474,611,441)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(172,119,459)	(192,580,486)	(685,531,460)
ขายและรับชำระเงินคืนทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	109,551,476	363,098,318	588,343,916
ต้นทุนทางการเงิน	110,912,733	91,879,768	75,117,125
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเพิ่มขึ้น	(2,775,038)	(6,401,194)	(1,073,396)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	2,272,856	632,117
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(4,939,723)	(7,945,736)	(12,779,299)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	28,817,653	12,981,796	5,965,891
สำรองหนี้สินเพิ่มขึ้น	6,094,769	3,174,897	6,001,277
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	28,693,913	38,730,504	17,455,658
รายได้ดอกเบี้ย	(2,034,177)	(1,078,620)	(126,303)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	(779,700)	(687,635)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	277,483	2,747,362
ดอกเบี้ยรับ	1,887,364	896,674	114,015
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(221,873,585)	(1,614,689,424)	(83,153,484)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับสุทธิจากการขายหน่วยทรัสต์	-	1,973,519,176	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	894,990,217	1,708,390,412	887,065,788
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(6,390,000)	(1,262,625,000)	(408,000,000)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(528,784,971)	(411,890,182)	(355,661,615)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(854,314)	(10,737,878)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(101,454,637)	(83,445,724)	(73,107,320)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	257,506,295	1,913,210,804	50,296,853
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	35,632,710	298,521,380	(32,856,631)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	340,023,157	41,501,777	74,358,408
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	375,655,867	340,023,157	41,501,777

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2565

ในรอบปี 2565 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 2 โครงการ คือ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานสำหรับโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงานของโครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 มีพื้นที่อาคารโรงงานให้เช่ารวม 66,881.00 ตารางเมตร จากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังห้องเย็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานรวมทั้งสิ้น 335,244.75 ตารางเมตร และมีความจุของถังเก็บสารเคมีเหลวให้เช่ารวม 85,580.00 กิโลลิตร

ในรอบปี 2565 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้ง 2 โครงการ มีอัตราการเช่าเฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 98

รายได้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 867.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 142.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.73 จากปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2565 ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 865.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.77 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 2.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.23 ของรายได้รวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2565 มีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้เต็มปีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2564 ได้แก่ โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 โครงการไทยเทพฟิวด้า และโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ และสูงขึ้นจากการรับรู้รายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในปี 2565 ได้แก่ โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2565 และโครงการฟรีเซียส วู้ด อินดัสทรี ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2565 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดดังกล่าวมีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 100 และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันทีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ค่าใช้จ่าย

ในรอบปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 300.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 53.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.45 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 64.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.65 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จำนวน 125.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.47 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 110.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.03 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นตามขนาดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในระหว่างปี 2565

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2565 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 566.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.30 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้น 89.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.83 จากปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ในปี 2565 กองทรัสต์ยังมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าดีดรวมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 122.06 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้ในปี 2565 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 688.43 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 200.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.14 จากปีก่อนหน้า

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 11,154.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,120.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.17 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,590.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.95 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรายการดังกล่าวปรับเพิ่มสูงขึ้น จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 1,019.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.66 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการลงทุนเพิ่มเติมรวม 2 โครงการในปี 2565 และมูลค่าทรัพย์สินทางการบัญชีที่เพิ่มขึ้นจากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2565

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 3,782.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 960.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.05 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 3,481.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.03 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า 888.62 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมระหว่างปี 2565 ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวประกอบด้วยเงินกู้ยืมที่คิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และเงินกู้ยืมที่คิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 31.21 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 7,371.88 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 6,642.89 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 728.98 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 12.3797 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.1116 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2565

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2565 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 221.87 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 2 โครงการ คือ กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงานสำหรับโครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานของโครงการพรีเมียส วู้ด อินดัสทรี จำนวน 892.34 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 257.51 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 894.99 ล้านบาท เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 528.78 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวม

เป็นจำนวน 102.31 ล้านบาท และเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 6.39 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 375.66 ล้านบาท

การวิเคราะห์เปรียบเทียบประมาณการงบการเงินและผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง

ในช่วงปี 2564 และปี 2565 บริษัทฯ ได้จัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่คาดคะเนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 หลังจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และได้แสดงในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ครั้งที่ 2 โดยประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเท่ากับ 0.9080 บาทต่อหน่วย สำหรับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเวลาประมาณการดังกล่าว กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 และโครงการไทยเทพพิต้า เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 และโครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์ เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2564 และได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยสำหรับรอบผลประกอบการ ตั้งแต่วันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565 ในอัตราส่วนเต็มปี (Annualized) รวมทั้งสิ้น 0.9081 บาทต่อหน่วย¹ ซึ่งสูงกว่าประมาณการ

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

แม้ว่าการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จะบรรเทาลง แต่เศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกได้เผชิญกับความท้าทายหลายด้านมาอย่างต่อเนื่องในปี 2565 เช่น ภาวะสงคราม ภาวะเงินเฟ้อ ความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและบริการของผู้เช่าในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางความผันผวนของตลาด การเฝ้าติดตามสถานการณ์ที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการอย่างใกล้ชิดและพยายามบริหารจัดการโครงการอย่างเต็มที่และรัดกุม รวมถึงนโยบายการเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่มีพื้นฐานที่ดีของกองทรัสต์ที่ได้ปฏิบัติตามโดยตลอด ทำให้กองทรัสต์ยังไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงหรือส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจให้เช่าอาคารห้องเย็น อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และถึงเก็บสารเคมีเหลว และภาพรวมการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยปัจจุบันกองทรัสต์มีโครงสร้างการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินที่สามารถช่วยบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะก่อให้เกิดจากภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจ อันได้แก่ การกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายกลุ่มธุรกิจและกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งส่งผลให้ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงในกลุ่มธุรกิจหรืออุตสาหกรรมใดเป็นสำคัญ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีสัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ต่อสิทธิการเช่าร้อยละ 59.68 ต่อ 40.32 และมีสัดส่วนของสัญญาเช่าระยะยาวมากกว่า 5 ปี รวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 38.88 ของรายได้รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อันเป็นการช่วยสร้างเสถียรภาพในช่วงภาวะตลาดที่อาจมีความผันผวนได้ อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 กองทรัสต์มีแผนการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีความหลากหลายและการกระจายตัวของกลุ่มผู้เช่า ประเภทธุรกิจและอุตสาหกรรม จึงคาดว่า การลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะก่อให้เกิดความมั่นคงต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องในอนาคต

¹ คำนวณจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบผลประกอบการตั้งแต่วันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565 หรือรอบผลประกอบการ 11 เดือน 22 วัน รวมทั้งสิ้น 0.8857 บาทต่อหน่วย

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

7 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co., Ltd. (Head Office)

7th- 8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM 