

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน



ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์มีรายละเอียดดังนี้

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียน	รายละเอียดผู้สอบบัญชี
2564	นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ	8050	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2563	นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ	8050	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2562	นางสาววราพร ประภาศิริกุล	4579	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2563	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2562	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2564	2563	2562
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	9,389,644,975	9,842,994,349	6,479,211,187
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	598,242,020	511,975,597	293,067,886
สินทรัพย์อื่น	143,163,812	156,996,283	191,379,531
รวมสินทรัพย์	10,131,050,807	10,511,966,229	6,963,658,604
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,415,558,240	2,414,374,270	1,700,919,723
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	230,835,579	227,213,969	154,110,782
หนี้สินอื่น	86,034,023	84,157,907	58,890,278
รวมหนี้สิน	2,732,427,842	2,725,746,146	1,913,920,783
สินทรัพย์สุทธิ	7,398,622,965	7,786,220,083	5,049,737,821
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	6,610,743,485	6,978,277,565	4,873,441,263
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	-
กำไรสะสม	213,698,848	233,761,886	176,296,558
สินทรัพย์สุทธิ	7,398,622,965	7,786,220,083	5,049,737,821
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0269	10.5522	9.7994
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	515,310,000



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรโชคฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2564	2563	2562
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	883,829,483	721,489,890	637,532,359
รายได้อื่น	291,480	284,200	293,940
รวมรายได้	884,120,963	721,774,090	637,826,299
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	119,336,375	105,342,632	119,690,289
ค่าธรรมเนียม	105,121,336	85,915,435	63,423,131
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	97,197,175	88,344,186	93,533,051
รวมค่าใช้จ่าย	321,654,886	279,602,253	276,646,471
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	562,466,077	442,171,837	361,179,828
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	1,569,630	1,757,379	5,614,529
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(458,365,344)	11,717,792	59,607,079
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	105,670,363	455,647,008	426,401,436

งบกระแสเงินสด ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรโชคฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2564	2563	2562
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	579,218,882	(2,928,833,946)	440,703,958
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(547,799,796)	2,928,549,930	(417,511,112)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	31,419,086	(284,016)	23,192,846
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	52,931,835	53,215,851	30,023,005
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	84,350,921	52,931,835	53,215,851

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีทออฟฟิศ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รีทออฟฟิศ มีดังต่อไปนี้

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		การ เปลี่ยนแปลง
		2564	2563	
อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	ร้อยละ	93.41	91.24	2.17
อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค	ร้อยละ	92.30	82.95	9.35
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	ตร.ม.	81,594	81,496	98
รายได้ค่าเช่าและบริการ	บาท	883,829,483	721,489,890	162,339,593
รายได้รวม	บาท	884,120,963	721,774,090	162,346,873
ค่าใช้จ่ายรวม	บาท	321,654,886	279,602,253	42,052,633
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	บาท	105,670,363	455,647,008	(349,976,645)
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	86.50	85.40	1.10
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	11.95	63.13	(51.03)
อัตราส่วนสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน	เท่า	8.41	7.53	0.88

โดยภาพรวมอัตราค่าเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2564 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีที่ผ่านมาทั้ง 2 อาคาร ถึงแม้ว่าในระหว่างปี 2564 มีผู้เช่าบางรายไม่ต่อสัญญาหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดเนื่องจากด้วยเหตุหลักจากการได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) แต่ทางกองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาภายในอาคาร รวมทั้งผู้เช่าบางรายซึ่งเป็นบริษัทขนาดใหญ่ที่อยู่ภายในอาคารทั้ง 2 อาคารมีการขยายพื้นที่เช่า

1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 162.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.49 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2563 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เนื่องจากในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้เช่าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารบริหารทาวเวอร์แอตไบเทค จึงทำให้มีการรับรู้รายได้จากอาคารบริหารทาวเวอร์แอตไบเทคไม่เต็มปี แต่มาในปี 2564 มีการรับรู้รายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์เต็มปี

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	883,829,483	721,489,890	22.50
รายได้ดอกเบี้ย	291,480	284,200	2.56
รวมรายได้	884,120,963	721,774,090	22.49
กำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	1,569,630	1,757,379	(10.68)
รวมรายได้หลังกำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	885,690,593	723,531,469	22.41

2) ค่าใช้จ่าย

ในปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 42.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.04 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2563 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนการให้เช่าและบริการ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สืบเนื่องจากในระหว่างปี 2563 ที่กองทรัสต์ได้เช่าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารกฤษทาวเวอร์แอทไบเทคจึงทำให้มีต้นทุนการให้เช่าและบริการ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	119,336,375	105,342,632	13.28
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,133,552	21,234,910	27.78
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	11,647,141	9,361,970	24.41
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	3,664,069	4,223,678	(13.25)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	62,676,574	51,094,877	22.67
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	17,217,767	17,264,939	(0.27)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	8,866,528	2,447,601	262.25
ต้นทุนทางการเงิน	71,112,880	68,631,646	3.62
รวมค่าใช้จ่าย	321,654,886	279,602,253	15.04

3) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 120.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.21 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2563 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งจากรายได้จากการให้เช่าและบริการ



และต้นทุนการให้เช่าและบริการ รวมถึงค่าต่างๆ สืบเนื่องจากในระหว่างปี 2563 ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ทาวเวอร์แอทไบเทคจึงทำให้กำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น

ในปี 2564 กองทรัสต์มีขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 470.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4,011.70 (40.1 เท่า) เมื่อเทียบกับปี 2563 เนื่องจากปี 2564 มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 349.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76.81 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2563

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
รายได้จากการลงทุน	884,120,963	721,774,090	22.49
ค่าใช้จ่าย	(321,654,886)	(279,602,253)	15.04
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	562,466,077	442,171,837	27.21
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	1,569,630	1,757,379	(10.68)
กำไรสุทธิ(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	(458,365,344)	11,717,792	(4,011.70)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	105,670,363	455,647,008	(76.81)

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 380.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.62 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 1.1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ ลดลงจำนวน 453.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.61 เนื่องจากในระหว่างปี 2564 มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- 1.2) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 86.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.85 เนื่องจากได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิดเพิ่มขึ้น
- 1.3) สินทรัพย์อื่น ลดลงจำนวน 48.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.54 เนื่องจากในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ได้รับเงินคืนจากการขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มจากกรมสรรพากรจำนวน 43.34 ล้านบาท

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	9,389,644,975	9,842,994,349	(4.61)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	598,242,020	511,975,597	16.85
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	84,350,921	52,931,835	59.36
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	31,295,982	10,651,338	193.82
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	17,925,364	35,143,131	(48.99)
สินทรัพย์อื่น	9,591,545	58,269,979	(83.54)
รวมสินทรัพย์	10,131,050,807	10,511,966,229	(3.62)

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 6.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.25 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 2.1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 4.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.52 เนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถานการณ์เงินค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 15.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 150.80 จากการรับรู้รายการทางบัญชีด้วยวิธีการคำนวณอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate) ในขณะที่ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายลดลงจำนวน 7.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.31
- 2.2) เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 3.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.59 เนื่องจากได้รับเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายใหม่ และจากการต่อสัญญาใหม่บางส่วน

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	60,026,703	55,315,300	8.52
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	26,007,320	28,842,607	(9.83)
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	230,835,579	227,213,969	1.59
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,415,558,240	2,414,374,270	0.05
รวมหนี้สิน	2,732,427,842	2,725,746,146	0.25

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิลดลงจำนวน 387.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.98 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากในระหว่างปี 2564 มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,610,743,485	6,978,277,565	(5.27)
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	-
กำไรสะสม	213,698,848	233,761,886	(8.58)
สินทรัพย์สุทธิ	7,398,622,965	7,786,220,083	(4.98)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0269	10.5522	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	

4) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 31.42 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 1) ปี 2564 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 579.22 ล้านบาท ส่วนใหญ่ได้มาจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการจ่ายชำระดอกเบี้ย อีกทั้งยังได้มาจากการรับเงินคืนจากการขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม ในขณะที่ปี 2563 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,928.83 ล้านบาท ส่วนใหญ่ใช้ไปในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค



- 2) ปี 2564 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 547.80 ล้านบาท ส่วนใหญ่ใช้ไปในการจ่ายลดทุนและประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในขณะที่ปี 2563 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,928.55 ล้านบาท ส่วนใหญ่ได้มาจากการระดมทุนเพื่อลงทุนในโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค และได้มาจากการทำสัญญากู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	579,218,882	(2,928,833,946)	(119.78)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(547,799,796)	2,928,549,930	(118.71)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)สุทธิ	31,419,086	(284,016)	(11,162.44)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	52,931,835	53,215,851	(0.53)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	84,350,921	52,931,835	59.36

14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) อุปสงค์ในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าเปลี่ยนแปลง เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ส่งผลกระทบในภาคเศรษฐกิจและก่อให้เกิดความต้องการในอาคารสำนักงานเปลี่ยนแปลงจากบางบริษัทมีนโยบายทำงานในรูปแบบปฏิบัติงานที่บ้านบางส่วน หรือความต้องการอื่นๆ อันเป็นเหตุให้อุปสงค์ในตลาดอาคารสำนักงานเปลี่ยนแปลง
- 2) การแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น เนื่องด้วยอาคารสำนักงานหลายโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างกำลังทยอยเข้าสู่ตลาดอาคารสำนักงานส่งผลให้อาคารมีอุปทานอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น อันมีผลต่ออำนาจการต่อรองอัตราค่าเช่าของผู้เช่าอาคารสำนักงาน และอัตราการเช่าพื้นที่อาจเปลี่ยนแปลงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทาน
- 3) การกู้ยืม เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อต้นทุนทางการเงินที่กองทรัสต์ต้องรับภาระตลอดจนภาวะเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้เช่าภายในอาคารสำนักงานที่เป็นผลต่อผลดำเนินงานของกองทรัสต์

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
เอกสารแสดงหน้าถัดไป

รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท กิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท กิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิวัฒน์ อัจฉริยวินิช)

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

9 กุมภาพันธ์ 2565