

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์มีรายละเอียดดังนี้

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียน	รายละเอียดผู้สอบบัญชี
2565	นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ	8050	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2564	นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ	8050	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2563	นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ	8050	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2563	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	9,261,167,001	9,389,644,975	9,842,994,349
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	695,196,275	598,242,020	511,975,597
สินทรัพย์อื่น	125,111,949	143,163,812	156,996,283
รวมสินทรัพย์	10,081,475,225	10,131,050,807	10,511,966,229
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,416,782,964	2,415,558,240	2,414,374,270
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	223,196,634	230,835,579	227,213,969
หนี้สินอื่น	120,585,185	86,034,023	84,157,907
รวมหนี้สิน	2,760,564,783	2,732,427,842	2,725,746,146
สินทรัพย์สุทธิ	7,320,910,442	7,398,622,965	7,786,220,083
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,610,743,485	6,610,743,485	6,978,277,565
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	574,180,632
กำไรสะสม	135,986,325	213,698,848	233,761,886
สินทรัพย์สุทธิ	7,320,910,442	7,398,622,965	7,786,220,083
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9216	10.0269	10.5522
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	737,872,074

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	907,449,793	883,829,483	721,489,890
รายได้อื่น	354,627	291,480	284,200
รวมรายได้	907,804,420	884,120,963	721,774,090
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	161,358,192	119,336,375	105,342,632
ค่าธรรมเนียม	106,504,993	105,121,336	85,915,435
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	96,584,217	97,197,175	88,344,186
รวมค่าใช้จ่าย	364,447,402	321,654,886	279,602,253
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	543,357,018	562,466,077	442,171,837
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2,954,255	1,569,630	1,757,379
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(131,494,187)	(458,365,344)	11,717,792
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	414,817,086	105,670,363	455,647,008

งบกระแสเงินสด ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	551,459,653	579,218,882	(2,928,833,946)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(555,484,965)	(547,799,796)	2,928,549,930
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(4,025,312)	31,419,086	(284,016)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	84,350,921	52,931,835	53,215,851
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	80,325,609	84,350,921	52,931,835

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กึ่งอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		การ เปลี่ยนแปลง
		2565	2564	
อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารกสิวิฑูรย์ แอท เอ็มควอเทียร์	ร้อยละ	93.39	93.41	(0.02)
อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารกสิวิฑูรย์ แอท ไบเทค	ร้อยละ	91.86	92.30	(0.44)
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	ตร.ม.	81,526	81,594	(68)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	บาท	907,449,793	883,829,483	23,620,310
รายได้รวม	บาท	907,804,420	884,120,963	23,683,457
ค่าใช้จ่ายรวม	บาท	364,447,402	321,654,886	42,792,516
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	บาท	414,817,086	105,670,363	309,146,723
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	82.22	86.50	(4.28)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	45.69	11.95	33.74
อัตราส่วนสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน	เท่า	6.80	8.41	(1.61)

โดยภาพรวมอัตราค่าเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2565 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีที่ผ่านมาทั้ง 2 อาคาร ถึงแม้ว่าในช่วงปี 2565 มีผู้เช่าบางรายไม่ต่อสัญญาหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดเนื่องจากด้วยเหตุหลักจากการได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) แต่ทางกองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาภายในอาคาร รวมทั้งผู้เช่าบางรายซึ่งเป็นบริษัทขนาดใหญ่ที่อยู่ภายในอาคารทั้ง 2 อาคารมีการขยายพื้นที่เช่า

1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 23.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.68 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2564 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เนื่องจากในช่วงปี 2565 มีผู้เช่าที่ต่ออายุสัญญาหลายรายและสามารถปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการได้เพิ่มขึ้น

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	907,449,793	883,829,483	2.67
รายได้ดอกเบี้ย	354,627	291,480	21.66
รวมรายได้	907,804,420	884,120,963	2.68
กำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	2,954,255	1,569,630	88.21
รวมรายได้หลังกำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	910,758,675	885,690,593	2.83

2) ค่าใช้จ่าย

ในปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 42.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.30 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2564 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนการให้เช่าและบริการ จากค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากในปีภาษี 2565 ไม่ได้รับมาตรการช่วยเหลือจากรัฐบาลเช่นเดียวกับปี 2564 ที่ได้ลดร้อยละ 90 ของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องจ่ายชำระ และเพิ่มขึ้นจากค่าไฟฟ้า เนื่องจากในระหว่างปี 2565 มีค่าไฟฟ้าผันแปร (Ft) สูงกว่างวดเดียวกันปี 2564 ประกอบกับผู้เช่าลดนโยบายการ Work From Home จึงทำให้มีค่าไฟฟ้าเพิ่มขึ้นซึ่งสัมพันธ์ไปกับรายได้ค่าบริการ สาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	161,358,192	119,336,375	35.21
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,423,989	27,133,552	1.07
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	11,450,063	11,647,141	(1.69)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	3,899,342	3,664,069	6.42
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	63,731,599	62,676,574	1.68
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	17,217,767	17,217,767	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	6,714,440	8,866,528	(24.27)
ต้นทุนทางการเงิน	72,652,010	71,112,880	2.16
รวมค่าใช้จ่าย	364,447,402	321,654,886	(13.30)

3) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2565 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิลดลง 19.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.40 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2564 ถึงแม้ว่ากองทรัสต์ฯ จะมีรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น แต่ใน

ขณะเดียวกันกองทรัสต์ก็มีค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้นด้วยสาเหตุตามที่กล่าวไปนั้นส่งผลทำให้กำไรจากการลงทุนสุทธิลดลง

ในปี 2565 กองทรัสต์มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง 326.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.31 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งผลขาดทุนดังกล่าวเกิดจากผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 309.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 292.56 หรือคิดเป็น 3 เท่าเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2564

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
รายได้จากการลงทุน	907,804,420	884,120,963	2.68
ค่าใช้จ่าย	(364,447,402)	(321,654,886)	13.30
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	543,357,018	562,466,077	(3.40)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2,954,255	1,569,630	88.21
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(131,494,187)	(458,365,344)	71.31
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	414,817,086	105,670,363	292.56

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 49.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.49 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 1.1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ ลดลงจำนวน 128.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.37 เนื่องจากในระหว่างปี 2565 มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- 1.2) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 96.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.21 เนื่องจากได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิดเพิ่มขึ้น
- 1.3) ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี ลดลงจำนวน 17.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.05 เนื่องจากค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีจะครบกำหนดตามระยะเวลาตัดจ่าย 5 ปีในเดือนมกราคม 2566

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	9,261,167,001	9,389,644,975	(1.37)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมฯ	695,196,275	598,242,020	16.21
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	80,325,609	84,350,921	(4.77)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	20,316,998	31,295,982	(35.08)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	707,597	17,925,364	(96.05)
สินทรัพย์อื่น	23,761,745	9,591,545	147.74
รวมสินทรัพย์	10,081,475,225	10,131,050,807	(0.49)

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 28.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.03 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

2.1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 34.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.05 เนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 8.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.09 จากการรับรู้รายการทางบัญชีด้วยวิธีการคำนวณอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate) และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 7.77 ล้านบาท คิดเป็น 22 เท่า

2.2) เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการลดลงจำนวน 7.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.31 เนื่องจากมีผู้เช่าบางส่วนออกก่อนกำหนดบางส่วนจึงรับเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ ในขณะที่ได้รับเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการจากการทำสัญญาใหม่บางส่วนเช่นกัน

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	94,868,787	60,026,703	58.04
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	25,716,398	26,007,320	(1.12)
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	223,196,634	230,835,579	(3.31)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,416,782,964	2,415,558,240	0.05
รวมหนี้สิน	2,760,564,783	2,732,427,842	1.03

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิลดลงจำนวน 77.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.05 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เนื่องจากในระหว่างปี 2565 มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,610,743,485	6,610,743,485	-
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	-
กำไรสะสม	135,986,325	213,698,848	(36.37)
สินทรัพย์สุทธิ	7,320,910,442	7,398,622,965	(1.05)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9216	10.0269	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	

4) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 4.03 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสดมีดังนี้

- ปี 2565 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 551.46 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 131.49 ล้านบาท และการจ่ายชำระดอกเบี้ย ในขณะที่มีรายการที่ใช้ไปในการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 94 ล้านบาท
ปี 2565 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 555.48 ล้านบาท ซึ่งใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 492.53 ล้านบาท
- ปี 2564 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 579.22 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 458.37 ล้านบาท และการจ่ายชำระดอกเบี้ย ในขณะที่มีรายการที่ใช้ไปในการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 84.70 ล้านบาท

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	551,459,653	579,218,882	(4.79)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(555,484,965)	(547,799,796)	1.40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)สุทธิ	(4,025,312)	31,419,086	(112.81)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	84,350,921	52,931,835	59.36
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	80,325,609	84,350,921	(4.77)

14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ได้รับแรงสนับสนุนจากการผ่อนคลายข้อจำกัดต่าง ๆ ในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลให้ภาคธุรกิจด้านการท่องเที่ยว บริการ และขนส่ง ฟื้นตัวได้ดีขึ้น โดยจากสถิติของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาประเทศไทยเพิ่มมากขึ้นจากระดับ 4.27 แสนคนในปี 2564 เป็น 11.15 ล้านคนในปี 2565 และมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องในอนาคต
- 2) การเปลี่ยนแปลงด้านอุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงาน ซึ่งเกิดจากความต้องการของผู้เช่าหลังจากผ่านสถานการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) มีแนวโน้มการใช้พื้นที่สำนักงานขนาดเล็กลง และมองหาพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่มีคุณภาพระดับสากล ในทำเลชั้นเยี่ยม
- 3) การแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น เนื่องด้วยอาคารสำนักงานหลายโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างกำลังทยอยเข้าสู่ตลาดอาคารสำนักงาน ส่งผลให้อาคารมีอุปทานอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น อันมีผลต่ออำนาจการต่อรองอัตราค่าเช่าของผู้เช่าอาคารสำนักงาน และอัตราการเช่าพื้นที่อาจเปลี่ยนแปลงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทาน
- 4) การกู้ยืม เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อต้นทุนทางการเงินที่กองทรัสต์ต้องรับภาระตลอดจนภาวะเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้เช่าภายในอาคารสำนักงานซึ่งมีผลต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เอกสารแสดงหน้าถัดไป

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
KASIKORN ASSET MANAGEMENT

รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท กสิกร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แล้วนั้น

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

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิทวิท จิตวิจิตร)

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

2 มีนาคม 2566

