

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงานสอบบัญชี
2564	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
2563	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
2562	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

1.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,629,225,928	4,578,035,559	4,455,394,394
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินตามมูลค่ายุติธรรม	208,022,405	147,894,052	224,297,392
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	173,162,339	207,568,928	86,410,536
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	14,810,195	14,507,151	65,962,562
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	17,603,842	7,865,384	7,439,096
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	56,306	45,939	656,893
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	581,807	1,111,382	1,642,407
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		-	3,713,678
เงินมัดจำ	10,523,200	10,523,200	10,523,200
สินทรัพย์อื่น	13,011,464	23,119,152	17,022,422
รวมสินทรัพย์	5,066,997,486	4,990,670,747	4,873,062,580
เจ้าหนี้การค้า	13,450,109	15,419,587	7,355,663
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	72,695,181	42,928,386	46,579,316
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	23,269,235	38,262,492	81,143,349
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	107,102,401	121,871,267	114,404,351
เงินกู้ยืมระยะยาว	920,000,000	920,000,000	920,000,000

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
หนี้สินอื่น	1,838,475	2,912,303	2,380,234
รวมหนี้สิน	1,138,355,401	1,141,394,035	1,171,862,913
สินทรัพย์สุทธิ	3,928,642,085	3,849,276,712	3,701,199,667
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,620,030,160	3,620,030,160	3,620,030,160
กำไรสำหรับงวด	308,611,925	229,246,552	81,169,507
สินทรัพย์สุทธิ	3,928,642,085	3,849,276,712	3,701,199,667
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.6525	10.4373	10.0357
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด	368,800,000	368,800,000	368,800,000

1.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	569,034,589	563,298,021	566,735,587
ดอกเบี้ยรับ	653,512	2,089,892	3,311,094
รายได้อื่น	10,150,926	10,248,522	9,480,341
รวมรายได้	579,839,027	575,636,435	579,527,022
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,513,554	13,298,111	13,053,240
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,739,048	8,627,017	8,499,685
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,187,153	1,196,782	1,470,390
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	52,040,542	46,562,495	40,501,146
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,513,300	1,556,800	1,536,000
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	529,575	531,026	529,575
ต้นทุนการเช่าและค่าบริการ	136,773,883	148,469,436	156,820,035
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,285,751	2,294,774	2,906,884
ต้นทุนทางการเงิน	39,100,000	41,276,493	47,020,822
รวมค่าใช้จ่าย	255,682,806	263,812,934	272,337,777
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	324,156,221	311,823,501	307,189,245
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	43,741,175	122,141,165	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	(35,813,041)
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(57,017)	42,921	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	43,684,158	122,184,086	(35,813,041)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	367,840,379	434,007,587	271,376,204

1.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	367,840,379	434,007,587	271,376,204
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(7,449,194)	(500,000)	(207,435)
การซื้อเงินลงทุน	(652,421,063)	(353,553,430)	(352,481,228)
การจำหน่ายเงินลงทุน	592,399,773	430,297,393	271,788,915
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	529,575	531,025	529,575
การตัดจำหน่ายส่วนต่อจากเงินลงทุนในพันธบัตร	(164,080)	(297,702)	-
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	(303,044)	51,455,411	(15,125,381)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค้างรับ	(9,738,458)	(426,288)	(983,338)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	3,713,678	14,087,760
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	10,107,688	(6,096,730)	(10,048,660)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	(1,969,478)	8,063,924	(11,634,453)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	29,766,795	(872,026)	11,877,362
การลดลง (เพิ่ม) ขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(14,993,257)	(42,880,857)	3,440,006
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(14,768,866)	7,466,916	3,123,237
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	(1,073,828)	532,069	467,034
ดอกเบี้ยรับ	(653,512)	(2,089,892)	(3,311,094)
รับดอกเบี้ย	643,145	2,700,846	2,984,729
ต้นทุนทางการเงิน	39,100,000	41,276,493	47,020,822
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(43,741,175)	(122,141,165)	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	-	-	35,813,041
รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	57,017	(42,921)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ใน กิจกรรมดำเนินงาน	293,168,417	451,144,331	268,717,096
จ่ายดอกเบี้ย	(39,100,000)	(44,055,397)	(44,241,917)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(288,475,006)	(285,930,542)	(272,985,760)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ใน กิจกรรมจัดหาเงิน	(327,575,006)	(329,985,939)	(317,227,677)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(34,406,589)	121,158,392	(48,510,581)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	207,568,928	86,410,536	134,921,117
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	173,162,339	207,568,928	86,410,536

2. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

2.1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมจากการลงทุน เท่ากับ 579.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.7% จากปีก่อน โดยประกอบด้วย รายได้ค่าเช่า 224.27 ล้านบาท ค่าบริการ 344.77 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.65 ล้านบาท และรายได้อื่น 10.15 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 224.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.6% จากปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นค่าเช่าตามสัญญาเช่า ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
- รายได้ค่าบริการ 344.77 ล้านบาท ลดลง 0.6% จากปีก่อน ซึ่งประกอบด้วย
 - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 260.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.6% จากปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นค่าบริการตามสัญญาบริการ ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
 - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 82.70 ล้านบาท ลดลง 7.8% จากปีก่อน เนื่องจากการใช้พลังงานภายในอาคารที่ลดลง เนื่องจากนโยบาย Work from Home ของผู้เช่า ซึ่งสอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ลดลงเช่นเดียวกัน
 - รายได้ค่าที่จอดรถ 1.66 ล้านบาท ลดลง 47.4% จากปีก่อน เนื่องจากนโยบาย Work from Home

รายการ (หน่วย บาท)	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	224,265,093	216,571,655	3.6%
รายได้ค่าบริการ	344,769,496	346,726,366	(0.6%)
ดอกเบี้ยรับ	653,512	2,089,892	(68.7%)
รายได้อื่น	10,150,926	10,248,522	(1.0%)
รวมรายได้	579,839,027	575,636,435	0.7%

2.1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ ปี 2564 เท่ากับ 255.68 ล้านบาท ลดลง 3.1% จากปีก่อน โดยประกอบด้วย ต้นทุนการเช่าและบริการ 136.77 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 76.99 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.29 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.53 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 39.10 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 52.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.8% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญาที่สิ้นสุดอายุในช่วงสิ้นปี 2563 ซึ่งทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดช่วงอายุสัญญาที่ต่ออายุ

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 136.77 ล้านบาท ลดลง 7.9% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ลดลง
- ต้นทุนทางการเงิน 39.10 ล้านบาท ลดลง 5.3% จากปีก่อน เนื่องจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,513,554	13,298,111	1.6%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,739,048	8,627,017	1.3%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,187,153	1,196,782	(0.8%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	52,040,542	46,562,495	11.8%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,513,300	1,556,800	(2.8%)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	529,575	531,026	(0.3%)
ต้นทุนการเช่าและบริการ	136,773,883	148,469,436	(7.9%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,285,751	2,294,774	(0.4%)
ต้นทุนทางการเงิน	39,100,000	41,276,493	(5.3%)
รวมค่าใช้จ่าย	255,682,806	263,812,934	(3.1%)

2.1.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 324.16 ล้านบาท เติบโตขึ้น 4.0% จากปีก่อน และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 367.84 ล้านบาท ลดลง 15.2% จากปีก่อน เนื่องจากกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	579,839,027	575,636,435	0.7%
รวมค่าใช้จ่าย	255,682,806	263,812,934	(3.1%)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	324,156,221	311,823,501	4.0%
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	43,684,158	122,184,086	(64.2%)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	367,840,379	434,007,587	(15.2%)

2.2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

2.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 5,067.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,629.23 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 381.24 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 56.53 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,629,225,928	4,578,035,559
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	208,022,405	147,894,052
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	173,162,339	207,568,928
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	14,810,195	14,507,151
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	17,603,842	7,865,384
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	56,306	45,939
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	581,807	1,111,382
เงินมัดจำ	10,523,200	10,523,200
สินทรัพย์อื่น	13,011,464	23,119,152
รวมสินทรัพย์	5,066,997,486	4,990,670,747

2.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 หนี้สินรวม มีจำนวน 1,138.36 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 109.41 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 107.10 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 920.00 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 1.84 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เจ้าหนี้การค้า	13,450,109	15,419,587
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	72,695,181	42,928,386
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	23,269,235	38,262,492
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	107,102,401	121,871,267
เงินกู้ยืมระยะยาว	920,000,000	920,000,000
หนี้สินอื่น	1,838,475	2,912,303
รวมหนี้สิน	1,138,355,401	1,141,394,035

2.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 3,928.64 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.6525 บาท ต่อหน่วย

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,620,030,160	3,620,030,160
กำไรสะสม	308,611,925	229,246,552
สินทรัพย์สุทธิ	3,928,642,085	3,849,276,712
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.6525	10.4373
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	368,800,000	368,800,000

2.3 งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 173.16 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 293.17 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงลดลงจากงวดดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 157.98 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากกองทรัสต์มีการซื้อเงินลงทุนที่เพิ่มขึ้น

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 327.58 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 288.48 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ย จำนวน 39.10 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	293,168,417	451,144,331
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(327,575,006)	(329,985,939)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(34,406,589)	121,158,392
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี / งวด	207,568,928	86,410,536
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี / งวด	173,162,339	207,568,928

2.4 อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
อัตราการกู้ยืมและก่อภาระผูกพันต่อสินทรัพย์รวม (%)	18.16%	18.43%	18.88%
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	9.29 เท่า	8.55 เท่า	7.53 เท่า
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ดำเนินงาน (ROCE) (%)	7.17%	7.66%	7.69%

2.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์เริ่มจัดตั้งเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 มีรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ดังนี้

2.5.1 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
1	6 ก.พ. 2561 – 30 มิ.ย. 2561	6 กันยายน 2561	0.3034	0.4834
2	1 ก.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	25 มีนาคม 2562	0.1800	
3	1 ม.ค. 2562 – 31 มี.ค. 2562	11 มิถุนายน 2562	0.1912	0.7558
4	1 เม.ย. 2562 – 30 มิ.ย. 2562	5 กันยายน 2562	0.1810	
5	1 ก.ค. 2562 – 30 ก.ย. 2562	6 ธันวาคม 2562	0.1880	
6	1 ต.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	26 มีนาคม 2563	0.1956	
7	1 ม.ค. 2563 – 31 มี.ค. 2563	10 มิถุนายน 2563	0.1951	0.7709
8	1 เม.ย. 2563 – 30 มิ.ย. 2563	10 กันยายน 2563	0.1923	
9	1 ก.ค. 2563 – 30 ก.ย. 2563	8 ธันวาคม 2563	0.1923	
10	1 ต.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	24 มีนาคม 2564	0.1912	
11	1 ม.ค. 2564 – 31 มี.ค. 2564	9 มิถุนายน 2564	0.2029	0.7825
12	1 เม.ย. 2564 – 30 มิ.ย. 2564	8 กันยายน 2564	0.1966	
13	1 ก.ค. 2564 – 30 ก.ย. 2564	13 ธันวาคม 2564	0.1915	
14	1 ต.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564	25 มีนาคม 2565	0.1915	
รวม			2.7926	2.7926

2.5.2 ประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว

ครั้งที่	วันจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว	เงินเฉลี่ยคืนทุน (บาทต่อหน่วย)
1	11 ธันวาคม 2561	0.1843
รวม		0.1843

2.6 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี

3. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

25 กุมภาพันธ์ 2565

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6446

