

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2564	นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนัชชาวลย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6549 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด
2563	นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนัชชาวลย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6549 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด
2562	นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนัชชาวลย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6549 บริษัท แกรนท์ ธอนด์ จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2563	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2562	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงิน

• งบดุล

(หน่วย : บาท)

งบดุล	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน : 3,127 ล้านบาท, 31 ธันวาคม 2563 : 3,127 ล้านบาท, 31 ธันวาคม 2562 : 3,058 ล้าน บาท)	2,823,086,780	3,119,368,397	3,115,982,674
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน : 31 ธันวาคม 2563 : 68 ล้านบาท, 31 ธันวาคม 2562 : 92 ล้านบาท)	-	68,649,367	92,490,147
เงินสดและรายการเทียบเท่ากับเงินสด	174,724,513	70,986,060	62,618,709
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	318,934,180	125,828,109	15,599,101
จากดอกเบี้ย	21,455	847	3,791
จากกรมสรรพากร	2,392,320	2,616,872	2,979,097
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	77,088	142,165
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	21,997,773	30,712,151	39,450,405
สินทรัพย์อื่น	2,978,366	2,889,427	3,816,686
รวมสินทรัพย์	3,344,135,387	3,421,128,318	3,333,082,775
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40,000,000	40,000,000	-
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย	1,130,551	2,413,099	160,193
อื่น	65,245,224	33,783,341	23,071,426
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	41,943,891	13,453,861	15,594,033
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	67,821,798	77,220,914	94,934,005
หนี้สินตามสัญญาเช่า	66,086,780	67,923,622	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	199,762,700	204,110,852	202,993,092
รวมหนี้สิน	481,990,944	438,905,689	336,752,749
สินทรัพย์สุทธิ	2,862,144,443	2,982,222,629	2,996,330,026



งบดุล	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	2,880,000,000	2,880,000,000	2,880,000,000
(หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,880,000,000	2,880,000,000	2,880,000,000
(หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)			
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(17,855,557)	102,222,629	116,330,026
สินทรัพย์สุทธิ	2,862,144,443	2,982,222,629	2,996,330,026
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9380	10.3549	10.4039
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)	288,000,000	288,000,000	288,000,000

• งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	(หน่วย : บาท)		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	360,507,930	388,325,230	187,936,300
ดอกเบี้ยรับ	175,157	72,305	382,639
รายได้อื่น	1,502,030	542,168	-
รวมรายได้จากการลงทุน	362,185,117	388,939,703	188,318,939
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	18,404,861	17,956,465	8,382,593
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,719,948	7,582,490	3,617,772
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	921,715	925,315	574,817
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	13,205,366	13,360,062	6,246,731
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	63,235,441	89,022,133	50,520,870
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,488,017	1,316,644	862,312
ค่าใช้จ่ายรวมดัดบัญชีที่ดัดจำหน่าย	8,714,378	8,738,254	4,169,242

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้ง กองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,389,820	1,871,452	1,257,661
ต้นทุนทางการเงิน	13,938,900	13,476,563	957,021
รวมค่าใช้จ่าย	129,018,446	154,249,378	76,589,019
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	233,166,671	234,690,325	111,729,920

รายการกำไรจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	23,377	(400,243)	164,030
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(293,780)	490,147
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(296,446,469)	(67,441,299)	58,781,129
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(296,423,092)	(68,135,322)	59,435,306
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(63,256,421)	166,555,003	171,165,226

• งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้ง กองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(63,256,421)	166,555,003	171,165,226
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	(3,057,793,306)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(171,904,000)	(157,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	68,672,744	195,050,757	65,164,030
ต้นทุนทางการเงิน	13,938,900	13,476,563	957,021
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(193,106,071)	(110,229,008)	(15,599,101)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้ง กองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(20,608)	2,944	(3,791)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากกรมสรรพากร	224,552	362,225	(2,979,097)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(87,764)	(699,781)	(422,664)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชี	8,714,378	8,738,254	(39,450,405)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(88,939)	927,259	(3,816,686)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	31,461,883	10,711,915	23,071,426
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	28,490,030	(1,689,393)	16,466,293
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	(9,399,116)	(17,713,091)	94,934,005
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(5,097,093)	(2,589,321)	-
ขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(23,377)	400,243	(164,030)
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	293,780	(490,147)
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	296,446,469	67,441,299	(58,781,129)
เงินสดได้มา (ใช้ไป) สุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน	176,869,567	159,135,648	(2,964,742,355)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,000,000	-
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	-	2,880,000,000
เงินสดรับ (จ่ายคืน) จากการกู้ยืมเงินระยะยาว	(5,411,200)	-	202,993,092
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(56,821,765)	(180,662,400)	(54,835,200)
ดอกเบี้ยจ่าย	(10,898,149)	(10,105,897)	(796,828)
เงินสดได้มา (ใช้ไป) สุทธิในกิจกรรมจัดหาเงิน	(73,131,114)	(150,768,297)	3,027,361,064
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิใน ระหว่างปี/งวด	103,738,453	8,367,351	62,618,709
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	70,986,060	62,618,709	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด	174,724,513	70,986,060	62,618,709

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปผลการดำเนินงานปี 2564

ในรอบปี 2564 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ซิโน และโครงการ โนเบิล โฮล โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวม 85,355.72 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่ารวม 45,256.63 ตารางเมตร

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 362.19 ล้านบาท ลดลง 26.75 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.88 จากปี 2563 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 233.17 ล้านบาท ลดลง 1.52 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.65 จากปี 2563 ทั้งนี้ การปรับตัวลดลงของผลการดำเนินงานปี 2564 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 นั้น มีปัจจัยหลักจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่แพร่ระบาดตั้งแต่ปี 2563

รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 362.19 ล้านบาท ลดลง 26.75 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.88 จากปีก่อนหน้า โดยการลดลงของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2564 มีปัจจัยหลักจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่แพร่ระบาดตั้งแต่ปี 2563 โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2564 ประกอบด้วย

(1) รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 360.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.54 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 172.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.88 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ซิโน จำนวน 108.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.11 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 64.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.98 ของรายได้รวม และโครงการ โนเบิล โฮล จำนวน 14.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.03 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 100 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

(2) รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 1.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.46 ของรายได้รวม



ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 129.02 ล้านบาท¹ ลดลง 25.23 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.36 จากปีก่อนหน้า ในทิศทางเดียวกันกับการลดลงของรายได้จากการให้เช่าและบริการจากผลการดำเนินงานเต็มปี โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 63.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.46 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์จำนวน 18.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.08 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของ กองทรัสต์จำนวน 13.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.65 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 13.94 ล้านบาท คิด เป็นร้อยละ 3.85 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็น ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่มีไม่เงินสด

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 233.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.38 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 1.52 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.65 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ซึ่งเป็นรายการทางการเงินบัญชีและเป็นรายการที่มีไม่เงินสดจำนวน 296.45 ล้านบาท ทำให้ในปี 2564 กองทรัสต์มีการลดลงใน สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 63.26 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานของปี 2563 ประมาณ 229.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 137.98 เนื่องจากในปี 2564 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการ เปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สูงกว่าปี 2563 อย่างไรก็ดี รายการกำไรหรือขาดทุนจาก การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและเป็น รายการที่มีไม่เงินสด

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,344.14 ล้านบาท ลดลง 76.99 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.25 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,823.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.42 ของสินทรัพย์รวม ปรับลดลงจากเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 296.28 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากมูลค่าสุทธิตาม บัญชีจากรายการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินประจำปีซึ่งเป็นรายการที่มีไม่เงินสด ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 318.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.54

¹ ด้วยบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้ง กองประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การ จัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2565 เป็นจำนวนไม่เกิน 1.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประกาศต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ซึ่ง จะถูกจัดรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์

ของสินทรัพย์รวม ปรับเพิ่มสูงขึ้นจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 193.11 ล้านบาท อันเป็นผลจากการชำระค่าเช่าและบริการล่าช้าเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในช่วงปี 2563 เป็นต้นมา

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 481.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.82 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หนี้สินรวม โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 239.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.74 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยเงินกู้ยืมทั้งหมดคิดดอกเบี้ยด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 7.17 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,862.14 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 2,880.00 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 17.86 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.9380 บาท ลดลงจาก 10.3549 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

สภาพคล่อง

กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 176.87 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 73.13 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักประกอบด้วย เงินสดจ่ายสำหรับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 56.82 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 10.90 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 174.72 ล้านบาท ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง และมาตรการการจัดการการแพร่ระบาดดังกล่าวโดยรัฐบาล เช่น มาตรการปิดเมือง รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและบริการของผู้เช่าในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้มีการเฝ้าติดตามสถานการณ์การแพร่ระบาด มาตรการฟื้นฟูและกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ และพยายามบริหารจัดการโครงการอย่างเต็มที่และรัดกุม โดยมีเป้าหมายเพื่อให้โครงการและผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกิจร่วมกันได้ในระยะยาว อันจะส่งผลดีต่อภาพรวมของโครงการในระยะยาว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

17 กุมภาพันธ์ 2565

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

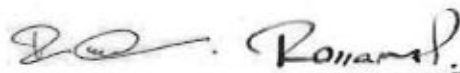
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม) (นางสาววิศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์