

## ส่วนที่ 4

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

#### สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2565	นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนัชชาวลย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6549 บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
2564	นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนัชชาวลย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6549 บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
2563	นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนัชชาวลย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6549 บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	หมายเหตุ
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2563	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

## ตารางสรุปงบการเงิน

### งบดุล

(หน่วย : บาท)

งบดุล	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน : 3,159 ล้านบาท, 31 ธันวาคม 2564 : 3,127 ล้านบาท, 31 ธันวาคม 2563 : 3,127 ล้านบาท)	2,844,923,910	2,823,086,780	3,119,368,397
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน : 31 ธันวาคม 2563 : 68 ล้านบาท)	-	-	68,649,367
เงินสดและรายการเทียบเท่ากับเงินสด ลูกหนี้	186,441,751	174,724,513	70,986,060
จากการให้เช่าและบริการ	268,481,023	318,934,180	125,828,109
จากดอกเบี้ย	69,777	21,455	847
จากกรมสรรพากร	2,692,513	2,392,320	2,616,872
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	77,088
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	13,283,394	21,997,773	30,712,151
สินทรัพย์อื่น	2,996,206	2,978,366	2,889,427
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,318,888,574</b>	<b>3,344,135,387</b>	<b>3,421,128,318</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้	40,000,000	40,000,000	40,000,000
จากดอกเบี้ย	908,493	1,130,551	2,413,099
อื่น	37,643,408	65,245,224	33,783,341
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,289,001	41,943,891	13,453,861
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	71,465,929	67,821,798	77,220,914
หนี้สินตามสัญญาเช่า	63,923,910	66,086,780	67,923,622
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	182,915,715	199,762,700	204,110,852
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>413,146,456</b>	<b>481,990,944</b>	<b>438,905,689</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2,905,742,118</b>	<b>2,862,144,443</b>	<b>2,982,222,629</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนจดทะเบียน (หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.80 บาท, 31 ธันวาคม 2564 : หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท, 31 ธันวาคม 2563 : หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)	2,822,400,000	2,880,000,000	2,880,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.80 บาท, 31 ธันวาคม 2564 : หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย)	2,822,400,000	2,880,000,000	2,880,000,000

งบดุล	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
หน่วย มูลค่าน้อยกว่า 10 บาท, 31 ธันวาคม 2563 :			
หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าน้อยกว่า 10 บาท)			
กำไร (ขาดทุน) สะสม	83,342,118	(17,855,557)	102,222,629
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2,905,742,118</b>	<b>2,862,144,443</b>	<b>2,982,222,629</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0893	9.9380	10.3549
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)	288,000,000	288,000,000	288,000,000

## งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	334,596,436	360,507,930	388,325,230
ดอกเบี้ยรับ	2,925,456	175,157	72,305
รายได้อื่น	745,296	1,502,030	542,168
<b>รวมรายได้จากการลงทุน</b>	<b>338,267,188</b>	<b>362,185,117</b>	<b>388,939,703</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	17,341,572	18,404,861	17,956,465
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,402,432	7,719,948	7,582,490
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	810,960	921,715	925,315
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของ กองทรัสต์	10,478,081	13,205,366	13,360,062
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	41,486,908	63,235,441	89,022,133
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,523,960	1,488,017	1,316,644
ค่าใช้จ่ายรอบตัดบัญชีตัดจำหน่าย	8,714,379	8,714,378	8,738,254
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,733,476	1,389,820	1,871,452
ต้นทุนทางการเงิน	13,686,885	13,938,900	13,476,563
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	62,881,168	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>166,059,821</b>	<b>129,018,446</b>	<b>154,249,378</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>172,207,367</b>	<b>233,166,671</b>	<b>234,690,325</b>
<b>รายการกำไรจากเงินลงทุน</b>			
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	23,377	(400,243)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	(293,780)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(10,533,221)	(296,446,469)	(67,441,299)
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(10,533,221)</b>	<b>(296,423,092)</b>	<b>(68,135,322)</b>
<b>การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน</b>	<b>161,674,146</b>	<b>(63,256,421)</b>	<b>166,555,003</b>

## งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	161,674,146	(63,256,421)	166,555,003
<b>ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(32,320,000)	-	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	(171,904,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	68,672,744	195,050,757
ต้นทุนทางการเงิน	13,686,885	13,938,900	13,476,563
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(9,837,507)	(193,106,071)	(110,229,008)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(48,322)	(20,608)	2,944
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากกรรมสรรพากร	(300,193)	224,552	362,225
การเพิ่มขึ้นในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(50,351)	(87,764)	(699,781)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายรอตตัดบัญชี	8,714,379	8,714,378	8,738,254
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(17,840)	(88,939)	927,259
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	(27,601,816)	31,461,883	10,711,915
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(25,654,890)	28,490,030	(1,689,393)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	3,644,131	(9,399,116)	(17,713,091)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(5,351,837)	(5,097,093)	(2,589,321)
ดอกเบี้ยรับ	(2,590,504)	-	-
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	62,881,168	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(23,377)	400,243
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	293,780
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10,533,221	296,446,469	67,441,299
<b>เงินสดได้มา (ใช้ไป) สุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>157,360,670</b>	<b>176,869,567</b>	<b>159,135,648</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	40,000,000
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	-	-
การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(57,600,000)	-	-
เงินสดรับ (จ่ายคืน) จากการกู้ยืมเงินระยะยาว	(17,846,400)	(5,411,200)	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(60,476,471)	(56,821,765)	(180,662,400)
ดอกเบี้ยจ่าย	(9,720,561)	(10,898,149)	(10,105,897)
<b>เงินสดได้มา (ใช้ไป) สุทธิในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(145,643,432)</b>	<b>(73,131,114)</b>	<b>(150,768,297)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิในระหว่างปี/งวด</b>	<b>11,717,238</b>	<b>103,738,453</b>	<b>8,367,351</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	174,724,513	70,986,060	62,618,709
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด</b>	<b>186,441,751</b>	<b>174,724,513</b>	<b>70,986,060</b>

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### สรุปผลการดำเนินงานปี 2565

ในรอบปี 2565 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด โครงการ พอร์โต้ ซิโน และโครงการ โนเบิล โฮโล โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวม 85,355.72 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่ารวม 45,256.63 ตารางเมตร

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวม เท่ากับ 338.27 ล้านบาท ลดลง 23.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.60 จากปี 2564 มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 172.21 ล้านบาท ลดลง 60.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.14 จากปี 2564 โดยหลักจากรายการส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 62.88 ล้านบาท ที่เพิ่มขึ้นจากรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการเงินและไม่มีผลต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์

### รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 338.27 ล้านบาท ลดลง 23.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.60 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้ค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง จากการที่บริษัทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ใน โครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน เข้ามารับผิดชอบต่อค่าสาธารณูปโภคแทนกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการต้นทุน ค่าสาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นของกองทรัสต์ โดยรายได้ค่าสาธารณูปโภคลดลงในทิศทางเดียวกันกับต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง ทั้งนี้ รายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2565 ประกอบด้วย

1. รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 334.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.91 ของรายได้รวม โดยกองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชี ส่งผลให้รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในการเงินมากกว่ารายได้จากการให้เช่าและบริการที่ได้รับจริง ทั้งนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการตามบัญชีที่ปรากฏในการเงินเป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 166.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.28 ของรายได้รวม โครงการ พอร์โต้ ซิโน จำนวน 85.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.19 ของรายได้รวม โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จำนวน 68.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.10 ของรายได้รวม และโครงการ โนเบิล โฮโล จำนวน 14.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.34 ของรายได้รวม โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 100 ซึ่งประกอบด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อย และการปล่อยเช่าพื้นที่แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น
2. ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นจำนวนรวม 3.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.09 ของรายได้รวม

## ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 166.06 ล้านบาท<sup>1</sup> เพิ่มขึ้น 37.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.71 จากปีก่อนหน้า โดยหลักประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการจำนวน 41.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.26 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 17.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.13 ของรายได้รวม ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จำนวน 10.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.10 ของรายได้รวม และต้นทุนทางการเงินจำนวน 13.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.05 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และอีกส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งเป็นรายการที่มีเงินสด นอกจากนี้ยังมีส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 62.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.59 ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายพิเศษทางการบัญชีที่มีเงินสดเช่นกัน

## รายได้จากการลงทุนสุทธิ

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 172.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.91 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 60.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.14 จากปีก่อนหน้า ซึ่งโดยหลักเป็นผลจากรายการขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิตจำนวน 62.88 ล้านบาท ทั้งนี้ หากไม่รวมรายการค่าใช้จ่ายพิเศษนี้ รายได้จากการลงทุนสุทธิจะอยู่ในระดับเดียวกับกับปี 2564 และในปี 2565 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปีจำนวน 10.53 ล้านบาท ทำให้ในปี 2565 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 161.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 224.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 335.59 จากปี 2564 โดยหลักจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ต่ำกว่าปี 2564 อย่างไรก็ดี รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นการบันทึกรายการทางการบัญชีและเป็นรายการที่มีเงินสด

## ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,318.89 ล้านบาท ลดลง 25.25 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.76 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,844.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.72 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 21.83 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลจากการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 5 ปี ในโครงการ พอร์โต้ ชีโน ในเดือนกันยายน 2565 ซึ่งเป็นการดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 268.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.09 ของสินทรัพย์รวม ปรับลดลงจากลูกหนี้จากการให้เช่า

<sup>1</sup> ด้วยบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนเพื่อให้เกิดความเข้าใจอย่างถูกต้องและทั่วถึง จึงได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ด้วยช่องทางต่าง ๆ การส่งเสริมการขาย การจัดกิจกรรม การจัดสัมมนา สื่อโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ประจำปี 2566 เป็นจำนวนไม่เกิน 1.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายประเภทต่าง ๆ เว็บไซต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือสิ่งพิมพ์ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ซึ่งจะถูกจัดรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 50.45 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากการดำเนินการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสประจำปี 2565 ของกองทรัสต์เช่นเดียวกัน

## หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 413.15 ล้านบาท ลดลง 68.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.28 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว ทั้งนี้ หนี้สินรวมโดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 222.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.96 ของหนี้สินรวม เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 6.72 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในกรณีที่กองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

## สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,905.74 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจำนวน 2,822.40 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 83.34 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.0893 บาท เพิ่มขึ้นจาก 9.9380 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

## สภาพคล่อง

กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 157.36 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 145.64 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักประกอบด้วย เงินสดจ่ายสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจำนวน 60.48 ล้านบาท การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจำนวน 57.60 ล้านบาท การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 17.85 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 9.72 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 186.44 ล้านบาท

## ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

แม้ว่าการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จะบรรเทาลง แต่เศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกได้เผชิญกับความท้าทายหลายด้านมาอย่างต่อเนื่องในปี 2565 เช่น ภาวะสงคราม ภาวะเงินเฟ้อ ความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการชำระค่าเช่าและบริการของผู้เช่าในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้มีการเฝ้าติดตามสถานการณ์ที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการอย่างใกล้ชิดและพยายามบริหารจัดการโครงการอย่างเต็มที่และรัดกุม โดยมีเป้าหมายเพื่อให้โครงการและผู้เช่าสามารถดำเนินธุรกิจร่วมกันได้ในระยะยาว อันจะส่งผลดีต่อภาพรวมของโครงการในระยะยาว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นสำคัญ



## 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



### รายงานความเห็นของทรัสต์

7 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมี บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แอเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม) (นางสาววรัศมี 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)

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

WWW.SCBAM.COM 