

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินที่สำคัญ

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะ 1 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2564	นางสาว สุชาดา ตันติโอฬาร	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า “งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการกองทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

13.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,160,449,008
เงินฝากธนาคาร	282,230,694
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	351,091
ดอกเบี้ยค้างรับ	49,448
ลูกหนี้กรรมสรรพากร-ภาษีมูลค่าเพิ่ม	109,654,927
รวมสินทรัพย์	4,552,735,168
หนี้สิน	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,248,894
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	980,206,875
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	38,017,008
รวมหนี้สิน	1,025,472,777

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์สุทธิ	3,527,262,391
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสุทธิ	3,233,620,577
กำไรสะสม	293,641,814
สินทรัพย์สุทธิ	3,527,262,391
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.6886
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด (หน่วย)	330,000,000

13.2 งบกำไรขาดทุน สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
รายได้จากการลงทุน	
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	163,783,160
รายได้อื่น	160,829
รวมรายได้	163,943,989
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,755,733
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,895,502
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	536,132
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6,730,810
ค่าใช้จ่ายอื่น	476,027
ต้นทุนทางการเงิน	16,438,174
รวมค่าใช้จ่าย	35,832,378
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	128,111,611
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	207,405,084
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	335,516,695

5-5

13.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	335,516,695
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(4,089,456,401)
รับเงินมัดจำค่าเช่ารับ	185,568,000
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(351,091)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	7,043,348
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	(49,448)
การปรับปรุงเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(11,138,515)
ลูกหนี้กรมสรรพากรเพิ่มขึ้น	(109,654,927)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	16,438,174
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(207,405,084)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,873,489,249)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,300,000,000
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	(66,379,423)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(41,874,881)
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิค่าธรรมเนียม)	979,160,000
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(15,185,753)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,155,719,943
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	282,230,694
เงินฝากธนาคารต้นงวด	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	282,230,694

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้นจำนวน 128.11 ล้านบาท ซึ่งมาจากรายได้รวมจำนวน 163.94 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 35.83 ล้านบาท มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 128.11 ล้านบาท รวมถึงกำไรจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนจำนวน 207.41 ล้านบาท จึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 335.52 ล้านบาท

14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวม 163.94 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าของโครงการ INET-IDC3 เฟส1 อยู่ที่ร้อยละ 99.90 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้ประกอบด้วย

รายการ	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2564	หน่วย (บาท)
		คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ รวม (ร้อยละ)
รายได้		
รายได้ค่าเช่า	163,783,160	99.90
รายได้อื่น	160,829	0.10
รวมรายได้	163,943,989	100.00

2) ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 35.83 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นการจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นการจ่ายประกอบไปด้วย

2-1

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2564	คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ รวม (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนทางการเงิน	16,438,174	45.88
ค่าธรรมเนียมจัดการกองทรัสต์	7,755,733	21.64
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,895,502	10.87
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	536,132	1.50
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6,730,810	18.78
ค่าใช้จ่ายอื่น	476,027	1.33
รวมค่าใช้จ่าย	35,832,378	100.00

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,552.73 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,160.45 ล้านบาท และเงินฝากธนาคาร จำนวน 282.23 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,160,449,008
เงินฝากธนาคาร	282,230,694
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	351,091
ดอกเบี้ยค้างรับ	49,448
ลูกหนี้กรมสรรพากร-ภาษีมูลค่าเพิ่ม	109,654,927
รวมสินทรัพย์	4,552,735,168

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สิน จำนวน 1,025.47 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้จำนวน 980.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.53 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามระบับไว้ในสัญญาเงินกู้ และเงินมัดจำรับของผู้เช่าเป็นค่าประกันค่าเช่าและบริการของผู้เช่า ซึ่งหนี้สินประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
หนี้สิน	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	980,206,875
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,248,894
เงินมัดจำค่าเช่ารับ	38,017,008
รวมหนี้สิน	1,025,472,777

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 3,527.26 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6886 บาท

14.1.3 งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 282.23 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1. ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,873.49 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,089.46 ล้านบาท เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต IDC-3 เฟส 1
2. ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 4,155.72 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการขายหน่วยทรัสต์ตอนจัดตั้งกองทรัสต์จำนวน 3,300 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 979.16 ล้านบาท

หน่วย (บาท)

กระแสเงินสด	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2564
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,873,489,249)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,155,719,943
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	282,230,694
เงินฝากธนาคารปลายงวด	282,230,694

14.2 ปัจจัยหรือสาเหตุที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ปี 2564 ประเทศไทยได้รับผลกระทบจากการระบาดของ Covid-19 ภาครัฐได้ออกมาตรการจำกัดการเดินทาง และ มาตรการควบคุมการแพร่ระบาดอย่างเข้มงวด การบริโภคภาคเอกชนยังคงน้อย แม้ภาครัฐจะมีมาตรการมาช่วยพยุงกำลังซื้อแก่ ประชาชน การท่องเที่ยวในช่วงครึ่งปีแรกหดตัว แต่เริ่มมีนักท่องเที่ยวบ้างจากโครงการของภาครัฐ ในไตรมาส 3 ในขณะที่ภาคการ ส่งออกสินค้าในครึ่งปีแรกสามารถขยายตัวได้ดี เนื่องจากมีอุปสงค์จากประเทศคู่ค้า ทำให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมและการ ลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้น แต่ในช่วงไตรมาส 3 จากการแพร่ระบาดอย่างรุนแรงในต่างประเทศทำให้อุปสงค์ของประเทศคู่ค้าชะลอตัว การลงทุนภาคเอกชนและการผลิตภาคอุตสาหกรรมจึงชะลอตัวตาม จากผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินครั้งที่ 8/2564 วันที่ 22 ธันวาคม 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทย คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวที่ร้อยละ 0.9 ในปี 2564 และจะขยายตัวต่อเนื่องในปี 2565 และ 2566 ที่ร้อยละ 3.4 และ 4.7 ตามลำดับ

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ คาดการณ์ว่าในปี 2565 เทคโนโลยีขั้นพื้นฐานสำหรับการให้บริการศูนย์ข้อมูล (Data Center) ยังคงมีความจำเป็น และยังมีแนวโน้มที่จะมีเทคโนโลยีใหม่เข้ามาแทนที่ได้ในอนาคตในระยะสั้น และระยะกลาง นอกจากนั้น สินทรัพย์ประเภทศูนย์ข้อมูล (Data Center) ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังสามารถปรับเปลี่ยนเพื่อรองรับการพัฒนาของเทคโนโลยีใน อนาคต โดยสามารถจัดหาประโยชน์ได้หลากหลายระดับทั้งจากการให้บริการ Co-location ไปสู่บริการคลาวด์ (Cloud) ประเภท Infrastructure as a Service (IaaS), Platform as a Service (PaaS) และ Software as a Service (SaaS) รวมถึงบริการเสริม ต่าง ๆ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มได้ ดังนั้นปัจจัยดังกล่าวจะช่วยลดผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมที่อาจมีการ เปลี่ยนแปลงในอนาคต อันจะช่วยลดผลกระทบในทางลบที่มีต่อความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ได้

54

15. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 29 กรกฎาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564



ที่ ธท.อ.650214

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2565

เลขที่ ผู้เขียนหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ไอเน็ต รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอเน็ต

๑

(นายวิฑูรย์ อัจฉริยะนันท์)

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

Handwritten signature