

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2567 (1 ตุลาคม 2566 – 30 กันยายน 2567)	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8420 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2566 (1 ตุลาคม 2565 – 30 กันยายน 2566)	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8420 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2565 (1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2565)	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8420 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานงบการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2567 (1 ตุลาคม 2566 – 30 กันยายน 2567)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2566 (1 ตุลาคม 2565 – 30 กันยายน 2566)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2565 (1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2565)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2. งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

งบดุล (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2567 ตรวจสอบ	2566 ตรวจสอบ	2565 ตรวจสอบ
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม มูลค่ายุติธรรม	10,534,436,118	10,730,719,853	10,889,535,705
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,251,275,181	1,145,659,416	1,265,739,769
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	78,966,324	209,728,318	40,466,963
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	17,372,326	17,515,476	11,477,003
ดอกเบี้ยค้างรับ	379,360	666,893	32,579
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	2,910,570	1,844,353	1,817,572
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	-
สินทรัพย์อื่น	5,755,801	4,943,616	3,456,196
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>11,891,095,680</b>	<b>12,111,077,925</b>	<b>12,212,525,787</b>
<b>หนี้สิน</b>			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	706,472,412	751,156,602	794,121,606
เจ้าหนี้อื่น	42,093,325	27,680,146	20,123,604
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	58,592,053	59,774,310	69,695,456
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	30,757,843	36,782,558	35,515,924
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	278,950,895	283,811,772	281,211,047
หุ้นกู้	1,999,092,455	1,998,761,771	1,998,443,725
หนี้สินอื่น	20,174,170	17,586,592	3,506,495
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,136,133,153</b>	<b>3,175,553,751</b>	<b>3,202,617,857</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์	8,046,150,000	8,046,150,000	8,046,150,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	708,812,527	889,374,174	963,757,930
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,754,962,527</b>	<b>8,935,524,174</b>	<b>9,009,907,930</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>10.7449</b>	<b>10.9665</b>	<b>11.0578</b>

13.3. งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2567 ตรวจสอบ	2566 ตรวจสอบ	2565 ตรวจสอบ
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,133,521,415	1,153,038,641	1,130,772,714
รายได้ดอกเบี้ย	1,656,976	1,647,506	129,289
รายได้อื่น	10,519,649	6,011,470	4,278,061
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,145,698,040</b>	<b>1,160,697,617</b>	<b>1,135,180,064</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	184,272,560	192,989,567	137,689,039
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18,849,589	19,112,618	19,245,376
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,251,705	9,362,502	9,358,584
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,885,277	2,691,621	2,059,785
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	95,825,404	95,441,603	112,948,641
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,293,663	2,285,392	2,146,532
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	19,712,405	14,580,534	9,653,725
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	103,282,783	104,788,891	105,114,392
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>436,373,386</b>	<b>441,252,728</b>	<b>398,216,074</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>709,324,654</b>	<b>719,444,889</b>	<b>736,963,990</b>
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	12,422,457	255,619	427,598
รายการกำไร/ (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	20,193,308	16,012,390	4,725,264
รายการกำไร/ (ขาดทุน) จากเงินลงทุนเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(284,269,226)	(169,989,774)	(99,373,302)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>457,671,193</b>	<b>565,723,124</b>	<b>642,743,550</b>



13.4. งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2567 ตรวจสอบ	2566 ตรวจสอบ	2565 ตรวจสอบ
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	457,671,193	565,723,124	642,743,550
<b>ปรับกระทบรายการ</b>			
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(385,000,000)	(64,942,353)	(709,000,000)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(87,985,491)	(11,173,922)	(1,295,070)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	312,000,000	201,290,715	577,500,000
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี	-	-	-
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	143,150	(6,038,473)	9,797,540
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(1,066,217)	(26,781)	1,197,949
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(812,185)	(1,487,420)	(1,192,146)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	14,413,179	7,556,542	4,670,663
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(1,217,068)	276,430	9,935,395
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	(6,024,715)	1,266,634	7,578,462
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(4,860,877)	2,600,725	(18,503,288)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	2,587,578	14,080,097	(13,715,173)
ดอกเบี้ยรับ	(1,656,976)	(1,647,506)	(129,289)
รับดอกเบี้ย	1,944,509	1,013,192	137,010
ต้นทุนทางการเงิน	103,282,783	104,788,891	105,114,392
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(12,422,457)	(255,619)	(427,598)
รายการกำไร/ (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(20,193,308)	(16,012,390)	(4,725,264)
รายการกำไร/ (ขาดทุน) จากเงินลงทุนเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	284,269,226	169,989,774	99,373,302
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>655,072,324</b>	<b>967,001,660</b>	<b>709,060,435</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดจ่ายชำระหนี้สั้นตามสัญญาเช่า	(74,836,200)	(74,836,200)	(38,836,200)
จ่ายดอกเบี้ย	(72,798,904)	(72,600,000)	(72,600,000)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(638,199,214)	(650,304,105)	(612,716,187)
<b>เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(785,834,318)</b>	<b>(797,740,305)</b>	<b>(724,152,387)</b>
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>(130,761,994)</b>	<b>169,261,355</b>	<b>(15,091,952)</b>
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	209,728,318	40,466,963	55,558,915
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี</b>	<b>78,966,324</b>	<b>209,728,318</b>	<b>40,466,963</b>

13.5. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2567 ตรวจสอบ	2566 ตรวจสอบ	2565 ตรวจสอบ
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	8,754,962,527	8,935,524,174	9,009,907,930
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	8,965,563,067	9,070,183,146	9,068,894,692
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	61.91	61.98	64.92
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น <sup>1</sup> (ร้อยละ)	5.23	6.33	7.13
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	16.81	16.50	16.36
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA <sup>2</sup> (เท่า)	2.42	2.42	2.37
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>3</sup> (ICR)	11.28	11.31	11.56

<sup>1</sup>อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น = การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์จากการดำเนินงาน/สินทรัพย์สุทธิ

<sup>2</sup>Funded Interest Bearing Debt to EBITDA = หนี้/ (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน)

<sup>3</sup>อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) = (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน) / ดอกเบี้ยหนี้

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์รอบปีบัญชี 2567 สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

1) ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 1,145.70 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 15.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.29 โดยปรับลดลงเนื่องจากอัตราค่าเช่าที่ปรับตัวลดลงเล็กน้อย รายได้ค่าเช่าและบริการ เท่ากับ 1,133.52 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.69 หรือคิดเป็นร้อยละ 98.94 ของรายได้จากการลงทุน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่นจำนวน 1.66 ล้านบาท และ 10.52 ล้านบาทตามลำดับ

รายได้จากการลงทุน (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,133,521,415	1,153,038,641	(1.69)
รายได้ดอกเบี้ย	1,656,976	1,647,506	0.57
รายได้อื่น	10,519,649	6,011,470	74.99
<b>รวมรายได้จากการลงทุน</b>	<b>1,145,698,040</b>	<b>1,160,697,617</b>	<b>(1.29)</b>

ผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเกรดเอ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอกระ เพรสทิจ) และโครงการสาทรสแควร์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอกระ เพรสทิจ) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 95 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2567 อยู่ที่จำนวน 1,133 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	ไตรมาส 1/2567	ไตรมาส 2/2567	ไตรมาส 3/2567	ไตรมาส 4/2567
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	94	95	96	97
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,130	1,132	1,134	1,137

โครงการสาทร สแควร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 87 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2567 อยู่ที่จำนวน 900 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการสาทร สแควร์	ไตรมาส 1/2567	ไตรมาส 2/2567	ไตรมาส 3/2567	ไตรมาส 4/2567
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	88	86	87	87
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	897	899	901	902

## (2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 436.37 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 4.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.11 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 184.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.23 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งมาจากค่าซ่อมแซมอาคารและค่าอัตราไฟฟ้าผันแปรที่มีการปรับลดลง ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่ายในปี 2567 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปีและได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมดตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564 ที่ผ่านมา

อนึ่ง กองทรัสต์มีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการให้แก่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท เคทีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดาน ตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 เป็นจำนวน 73.13 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (TFRS16) จำนวน 30.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.67 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	184,272,560	192,989,567	(4.52)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18,849,589	19,112,618	(1.38)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,251,705	9,362,502	(1.18)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,885,277	2,691,621	7.19
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	95,825,404	95,441,603	0.40
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,293,663	2,285,392	0.36
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	19,712,405	14,580,534	35.20
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	103,282,783	104,788,891	(1.44)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>436,373,386</b>	<b>441,252,728</b>	<b>(1.11)</b>

(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 709.32 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 10.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.41 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่จำนวน 457.67 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 108.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.10 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากการลดลงของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2567 และการบันทึกงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16)

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2567 จำนวน 171.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2566 ทำให้ในปี 2567 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเท่ากับจำนวน 9,827.96 ล้านบาท



ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2567 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2566 (ล้านบาท)
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2567	30 กันยายน 2566
โครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์	3,178.27	3,208.35
โครงการสาทร สแควร์	6,649.69	6,771.21
<b>ราคาประเมินรวม</b>	<b>9,827.96</b>	<b>9,979.56</b>

\*มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้พิจารณา รวมถึงรายได้บางส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้รับรู้เข้ามาและแสดงไว้ภายใต้ ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานตาม TFRS16 แล้ว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินจึงต้องมีการปรับปรุงดังกล่าว

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
รายได้จากการลงทุน	1,145,698,040	1,160,697,617	(1.29)
ค่าใช้จ่าย	436,373,386	441,252,728	(1.11)
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>709,324,654</b>	<b>719,444,889</b>	<b>(1.41)</b>
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	12,422,457	255,619	4,759.75
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	20,193,308	16,012,390	26.11
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(284,269,226)	(169,989,774)	67.23
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>457,671,193</b>	<b>565,723,124</b>	<b>(19.10)</b>

## 2) ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### (1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 11,891.10 ล้านบาท ลดลงจำนวน 219.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.82 จาก ณ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,534.44 ล้านบาท ลดลงจำนวน 196.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.83 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2567 ที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2566 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)



- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่าธุรกรรมจำนวน 1,251.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 105.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.22 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้

สินทรัพย์ (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าธุรกรรม	10,534,436,118	10,730,719,853	(1.83)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่าธุรกรรม	1,251,275,181	1,145,659,416	9.22
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	78,966,324	209,728,318	(62.35)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	17,372,326	17,515,476	(0.82)
ดอกเบี้ยค้างรับ	379,360	666,893	(43.12)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2,910,570	1,844,353	57.81
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	-
สินทรัพย์อื่น	5,755,801	4,943,616	16.43
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>11,891,095,680</b>	<b>12,111,077,925</b>	<b>(1.82)</b>

(2) หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 3,136.13 ล้านบาท ลดลงจำนวน 39.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.24 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- หนี้กู้ยืมจำนวน 1,999.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.74 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากการเสนอขายหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้ยืมระยะยาวเดิมที่มีจำนวน 2,000 ล้านบาท
- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 278.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.89 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า
- หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดิน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) จำนวน 706.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.53 ของหนี้สินรวม

หนี้สิน (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
เจ้าหนี้อื่น	42,093,325	27,680,146	52.07
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	58,592,053	59,774,310	(1.98)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	30,757,843	36,782,558	(16.38)
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	278,950,895	283,811,772	(1.71)
หุ้นกู้	1,999,092,455	1,998,761,771	0.02
หนี้สินอื่น	20,174,170	17,586,592	14.71
หนี้สินตามสัญญาเช่า	706,472,412	751,156,602	(5.95)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,136,133,153</b>	<b>3,175,553,751</b>	<b>(1.24)</b>

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,754.96 ล้านบาท ลดลงจำนวน 180.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.02 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.7449 บาท ซึ่งลดลงจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9665 บาท

3) การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 78.97 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 655.07 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 457.67 ล้านบาท และการลดลงจากการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 73.00 ล้านบาท เป็นสำคัญ
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 785.83 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 638.20 ล้านบาท การจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 72.80 ล้านบาท และเงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 74.84 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2567	2566
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	655,072,324	967,001,660
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(785,834,318)	(797,740,305)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(130,761,994)	169,261,355
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 ตุลาคม	209,728,318	40,466,963
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 30 กันยายน</b>	<b>78,966,324</b>	<b>209,728,318</b>

4) อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 16.81 และร้อยละ 16.50 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ร้อยละ 35 (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และร้อยละ 60 (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) ทั้งนี้การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริส เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด อยู่ที่ A- (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567)

อัตราส่วน	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2567	2566
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.25	0.25
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	16.81	16.50
Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA <sup>1</sup> (เท่า)	2.42	2.42
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (Interest Coverage ratio : ICR)	11.28	11.31

<sup>1</sup>Funded Interest Bearing Debt to EBITDA = หนี้กู้/ (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงิน

ลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายการดัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน)

<sup>2</sup>อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย<sup>3</sup> (ICR) = (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายการดัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน) / ดอกเบี้ยหนี้กู้

#### 5) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปีบัญชี 2567 เท่ากับ 0.7920 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปีบัญชี 2567 เท่ากับร้อยละ 8.02 เมื่อเทียบกับราคาพาร์และเท่ากับร้อยละ 12.00 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 (ราคา 6.60 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

#### ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2567

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2566	0.2044	13 มีนาคม 2567	เงินสด
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2567	0.1915	13 มิถุนายน 2567	เงินสด
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2567	0.1963	12 กันยายน 2567	เงินสด
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2567	0.1998	25 ธันวาคม 2567	เงินสด

#### ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2567

รายการ	30 กันยายน 2567	30 กันยายน 2566
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7920	0.7856
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.7920	0.7856
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	7.92	7.86
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.875 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 30 กันยายน 2566) (ร้อยละ)	8.02	7.96
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (6.60 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 6.00 บาทต่อหน่วย วันที่ 29 กันยายน 2566) (ร้อยละ)	12.00	13.09



**14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ**

เศรษฐกิจไทย ในปี 2567 การขยายตัวโดยรวมปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 1.9 อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญกับความท้าทาย ข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงในหลายๆ ด้าน ได้แก่ (1) ความเสี่ยงการขยายตัวต่ำกว่าที่คาดของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ความไม่แน่นอนของการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐฯ ความยืดหยุ่นของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน (2) ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง (3) ความผันผวนในภาคการเกษตร

สำหรับเศรษฐกิจไทย ในปี 2568 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การใช้จ่ายภาครัฐ (2) การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศและการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวตามการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยว (3) การขยายตัวของภาคส่งออกสินค้า อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย ในปี 2568 ยังคงมีความเสี่ยงและข้อจำกัดที่สำคัญซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจขยายตัวได้ต่ำ อันเป็นผลมาจากความเสี่ยงของเศรษฐกิจโลกที่อาจขยายตัวต่ำกว่าที่คาดท่ามกลางความไม่แน่นอนของการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐฯ ความยืดหยุ่นของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน “ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยได้มีการติดตามและวิเคราะห์สถานการณ์ต่างๆ อย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งได้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ โดยในปี 2567 กองทรัสต์ได้ดำเนินงานตามแผนงานและงานโครงการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Asset Enhancement Initiative: AEI) ให้กับทั้ง 2 อาคาร เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพและความสามารถในการแข่งขันในสถานการณ์ที่ตลาดอาคารสำนักงานให้เข้ามีการแข่งขันสูง จากอุปทานอาคารสำนักงานใหม่ที่เพิ่มขึ้นทั้งในปัจจุบันและอนาคต อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ สร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้เช่าและผู้ให้บริการอาคาร โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงทางด้านกายภาพเพื่อสร้างบรรยากาศและประสบการณ์ที่ดี รวมถึงการปรับปรุงและพัฒนาทางด้านเทคโนโลยีให้มีความปลอดภัยและทันสมัยให้สอดคล้องกับเทรนด์และนวัตกรรมที่เป็นปัจจุบัน อีกทั้งยังเป็นการยืดอายุและเพิ่มประสิทธิภาพให้กับทรัพย์สินมากยิ่งขึ้น ซึ่งการปรับปรุงของทั้ง 2 โครงการได้ดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนกันยายน 2567 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทางด้านแผนการดำเนินงานในปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ยังคงมุ่งเน้นแผนงานในการรักษาผู้เช่าเดิมและการหาจัดหาผู้เช่าใหม่ เพื่อรักษาระดับอัตราการใช้เช่าให้อยู่ในระดับที่ดี การจัดให้มีกิจกรรมส่งเสริมทางการตลาด เพื่อสร้างการรับรู้แบรนด์และเพิ่มการประชาสัมพันธ์ให้ตรงกับกลุ่มเป้าหมาย อีกทั้งยังกำหนดให้มีแผนงานที่สนับสนุนและส่งเสริมทางด้านการพัฒนาความยั่งยืนเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและเป้าหมายของกองทรัสต์ในการเป็นส่วนหนึ่งของการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจนมุ่งมั่นในการรักษามาตรฐานและพัฒนาระบบบริหารจัดการให้มีคุณภาพมากยิ่งขึ้น เพื่อรักษาระดับความพึงพอใจของผู้เช่าและผู้ให้บริการอาคารให้อยู่ในระดับที่ดี

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประโยชน์ในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้

อนุมัติ  
วันที่ ๑

ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

#### 14.3. ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์  
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2566 – 30 กันยายน 2567

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>(1)</sup>		ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ตัวเฉลี่ย <sup>(2)</sup>
		เรียกเก็บจริง <sup>(3)</sup>	เพดาน <sup>(4)</sup>	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	18,849,589	0.23%	ไม่เกิน 1.0%	0.21%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,251,705	0.11%	ไม่เกิน 1.0%	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,885,277	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	95,825,404	1.18%	ไม่เกิน 5.0%	1.07%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,293,663	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	120,325,308	1.48%	ตามที่จ่ายจริง	1.34%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	19,712,405	0.24%	ตามที่จ่ายจริง	0.22%
ต้นทุนทางการเงิน	103,282,783	1.27%	ตามที่จ่ายจริง	1.15%
ค่าเบี้ยประกัน	5,145,935	0.06%	ตามที่จ่ายจริง	0.06%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	46,016,006	0.56%	ตามที่จ่ายจริง	0.51%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	12,785,311	0.16%	ตามที่จ่ายจริง	0.14%
<b>รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>436,373,386</b>	<b>5.35%</b>		<b>4.86%</b>

หมายเหตุ : (1) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก เท่ากับ 8,150,766,757.11 บาท

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิตัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 8,965,563,067.40 บาท

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ รท.อ.043/2567

**รายงานความเห็นของทรัสต์**

วันที่ 3 ธันวาคม 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวจอร์ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวจอร์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ



( นางสาวสุนิดา มีกุล )

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

อนุมัติ  
วันที่ ๒