

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
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
2564 (1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2564)	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8420 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2566 (1 ตุลาคม 2565 – 30 กันยายน 2566)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2565 (1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2565)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2564 (1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2564)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2. งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

งบดุล (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2566 ตรวจสอบ	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,730,719,853	10,889,535,705	10,988,788,927
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,145,659,416	1,265,739,769	1,129,086,908
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	209,728,318	40,466,963	55,558,915
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	17,515,476	11,477,003	21,274,543
ดอกเบี้ยค้างรับ	666,893	32,579	40,300
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	1,844,353	1,817,572	3,015,521
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	-
สินทรัพย์อื่น	4,943,616	3,456,196	2,264,050
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>12,111,077,925</b>	<b>12,212,525,787</b>	<b>12,200,029,164</b>
<b>หนี้สิน</b>			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	751,156,602	794,121,606	801,924,819
เจ้าหนี้อื่น	27,680,146	20,123,604	15,452,941
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	70,209,207	69,695,456	49,561,986
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	36,782,558	35,515,924	27,937,462
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	283,811,772	281,211,047	299,714,335
หุ้นกู้	1,998,761,771	1,998,443,725	1,998,136,973
หนี้สินอื่น	7,151,695	3,506,495	17,221,668
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,175,553,751</b>	<b>3,202,617,857</b>	<b>3,209,950,184</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,046,150,000	8,046,150,000	8,046,150,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	889,374,174	963,757,930	943,928,980
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,935,524,174</b>	<b>9,009,907,930</b>	<b>8,990,078,980</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>10.9665</b>	<b>11.0578</b>	<b>11.0334</b>

13.3. งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2566 ตรวจสอบ	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,153,038,641	1,130,772,714	1,112,595,550
รายได้ดอกเบี้ย	1,647,506	129,289	143,199
รายได้อื่น	6,011,470	4,278,061	9,231,863
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,160,697,617</b>	<b>1,135,180,064</b>	<b>1,121,970,612</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	192,989,567	137,689,039	115,737,062
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,112,618	19,245,376	19,177,775
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,362,502	9,358,584	9,297,424
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,691,621	2,059,785	2,463,245
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	95,441,603	112,948,641	129,331,995
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,285,392	2,146,532	1,854,175
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14,580,534	9,653,725	3,865,851
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	-	14,148,469
ต้นทุนทางการเงิน	104,788,891	105,114,392	107,918,919
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>441,252,728</b>	<b>398,216,074</b>	<b>403,794,915</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>719,444,889</b>	<b>736,963,990</b>	<b>718,175,697</b>
รายการ(กำไร)สุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	255,619	427,598	14,730,918
รายการ(กำไร)/ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	16,012,390	4,725,264	(6,181,540)
รายการ(กำไร)/ขาดทุนจากเงินลงทุนเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(169,989,774)	(99,373,302)	(21,510,185)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>565,723,124</b>	<b>642,743,550</b>	<b>705,214,890</b>

13.4. งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2566 ตรวจสอบ	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	565,723,124	642,743,550	705,214,890
<b>ปรับกระทบรายการ</b>			
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(64,942,353)	(709,000,000)	(1,742,160,000)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(11,173,922)	(1,295,070)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	201,290,715	577,500,000	1,681,673,165
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	14,148,469
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(6,038,473)	9,797,540	12,163,431
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(26,781)	1,197,949	(160,098)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(1,487,420)	(1,192,146)	348,630
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	7,556,542	4,670,663	1,383,690
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	276,431	9,935,395	(10,498,772)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	1,266,634	7,578,462	3,053,914
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	2,600,725	(18,503,288)	11,025,522
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	3,645,200	(13,715,173)	13,422,260
ดอกเบี้ยรับ	(1,647,506)	(129,289)	(143,199)
รับดอกเบี้ย	1,013,192	137,010	146,069
ต้นทุนทางการเงิน	104,788,891	105,114,392	107,918,919
รายการ(กำไร)สุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(255,619)	(427,598)	(14,730,918)
รายการ(กำไร)/ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(16,012,390)	(4,725,264)	6,181,540
รายการ(กำไร)/ขาดทุนจากเงินลงทุนเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	169,989,774	99,373,302	21,510,185
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>956,566,764</b>	<b>709,060,435</b>	<b>810,497,697</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดจ่ายชำระหนี้สั้นตามสัญญาเช่า	(74,836,200)	(38,836,200)	(74,836,200)
จ่ายดอกเบี้ย	(72,600,000)	(72,600,000)	(72,600,000)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(639,869,209)	(612,716,187)	(644,666,544)
<b>เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(787,305,409)</b>	<b>(724,152,387)</b>	<b>(792,102,744)</b>
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>169,261,355</b>	<b>(15,091,952)</b>	<b>18,394,953</b>
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	40,466,963	55,558,915	37,163,962
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี</b>	<b>209,728,318</b>	<b>40,466,963</b>	<b>55,558,915</b>

13.5 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2566 ตรวจสอบ	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	8,935,524,174 ✓	9,009,907,930 ✓	8,990,078,980 ✓
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	9,070,183,146 ✓	9,068,894,692 ✓	9,017,408,884 ✓
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	61.98 ✓	64.92 ✓	64.01 ✓
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น <sup>1</sup> (ร้อยละ)	6.33 ✓	7.13 ✓	7.84 ✓
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	16.50 ✓	16.36 ✓	16.38 ✓
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA <sup>2</sup> (เท่า)	2.42 ✓	2.37 ✓	2.34 ✓
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>3</sup> (ICR)	11.31 ✓	11.56 ✓	11.73 ✓

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

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

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

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์รอบปีบัญชี 2566 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

1) ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 1,160.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 25.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.25 โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจาก การเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของโครงการ และการเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค จากการกลับเข้ามาทำงานในสำนักงานเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการปรับตัวขึ้นร้อยละ 1.97 มาเท่ากับ 1,153.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.34 ของรายได้จากการลงทุน นอกจากนี้กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่นจำนวน 1.65 ล้านบาท และ 6.01 ล้านบาทตามลำดับ

รายได้จากการลงทุน (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,153,038,641	1,130,772,714	1.97 ✓
รายได้ดอกเบี้ย	1,647,506 ✓	129,289	1,174.28 ✓
รายได้อื่น	6,011,470 ✓	4,278,061	40.52 ✓
รวมรายได้จากการลงทุน	1,160,697,617 ✓	1,135,180,064	2.25 ✓

#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเกรดเอ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกระบะ เพชรพิก) และโครงการสาทรสแควร์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกระบะ เพชรพิก) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 95.70 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2566 อยู่ที่จำนวน 1,131 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับเปลี่ยนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	ไตรมาส 1/2566	ไตรมาส 2/2566	ไตรมาส 3/2566	ไตรมาส 4/2566
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	96	96	95	95
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,134	1,134	1,129	1,129

โครงการสาทร สแควร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 90.6 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2566 อยู่ที่จำนวน 887 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับเปลี่ยนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการสาทร สแควร์	ไตรมาส 1/2566	ไตรมาส 2/2566	ไตรมาส 3/2566	ไตรมาส 4/2566
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	91	91	91	90
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	886	886	887	889

#### (2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 441.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 43.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.81 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 192.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.74 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้กองทรัสต์ไม่มีค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่ายในปี 2566 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี และได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมดตั้งแต่วันที่เดือนมีนาคม 2564 ที่ผ่านมานอกจากนี้ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเกิดจากค่าไฟฟ้าผันแปร (Ft) สูงกว่าปีก่อนหน้าและหน้าที่การรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามเงื่อนไขสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

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



ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 เป็นจำนวน 72.91 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (TFRS16) จำนวน 31.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	192,989,567	137,689,039	40.16
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,112,618	19,245,376	(0.69)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,362,502	9,358,584	0.04
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,691,621	2,059,785	30.67
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	95,441,603	112,948,641	(15.50)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,285,392	2,146,532	6.47
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14,580,534	9,653,725	51.04
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดีดจำหน่าย	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	104,788,891	105,114,392	(0.31)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>441,252,728</b>	<b>398,216,074</b>	<b>10.81</b>

(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 719.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 17.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.38 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่จำนวน 565.72 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 77.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.98 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากการลดลงของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2566 และการบันทึกงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16)

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2566 จำนวน 127.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2565 ทำให้ในปี 2566 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเท่ากับจำนวน 9,979.56 ล้านบาท

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2566 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2565 (ล้านบาท)
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2566	30 กันยายน 2565
โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	3,208.35	3,295.14
โครงการสาทร สแควร์	6,771.21	6,800.27
<b>ราคาประเมินรวม</b>	<b>9,979.56</b>	<b>10,095.41</b>

\*มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้พิจารณาถึงรายได้บางส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้รับรู้เข้ามาและแสดงไว้ภายใต้ ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานตาม TFRS16 แล้ว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินจึงต้องมีการปรับปรุงดังกล่าว

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
รายได้จากการลงทุน	1,160,697,617	1,135,180,064	2.25
ค่าใช้จ่าย	441,252,728	398,216,074	10.81
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>719,444,889</b>	<b>736,963,990</b>	<b>(2.38)</b>
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	255,619	427,598	(40.22)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	16,012,390	4,725,264	238.87
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(169,989,774)	(99,373,302)	71.06
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>565,723,124</b>	<b>642,743,550</b>	<b>(11.98)</b>

## 2) ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### (1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 12,111.07 ล้านบาท ลดลงจำนวน 101.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.83 จาก ณ 30 กันยายน 2565 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,730.72 ล้านบาท ลดลงจำนวน 158.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.46 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2566 ที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2565 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)



- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,145.65 ล้านบาท ลดลงจำนวน 120.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.49 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้

สินทรัพย์ (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,730,719,853	10,889,535,705	(1.46)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,145,659,416	1,265,739,769	(9.49)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	209,728,318	40,466,963	418.27
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	17,515,476	11,477,003	52.61
ดอกเบี้ยค้างรับ	666,893	32,579	1,947.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,844,353	1,817,572	1.47
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	-
สินทรัพย์อื่น	4,943,616	3,456,196	43.04
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>12,111,077,925</b>	<b>12,212,525,787</b>	<b>(0.83)</b>

(2) หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 3,175.55 ล้านบาท ลดลงจำนวน 27.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.85 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- หนี้กู้ยืมจำนวน 1,998.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.94 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากการเสนอขายหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้ยืมระยะยาวเดิมที่มีจำนวน 2,000 ล้านบาท
- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 283.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.94 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า
- หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดิน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) จำนวน 751.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.65 ของหนี้สินรวม

หนี้สิน (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
เจ้าหนี้อื่น	27,680,146	20,123,604	37.55
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	70,209,207	69,695,456	0.74
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	36,782,558	35,515,924	3.57
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	283,811,772	281,211,047	0.92
หุ้นกู้	1,998,761,771	1,998,443,725	0.02
หนี้สินอื่น	7,151,695	3,506,495	103.96
หนี้สินตามสัญญาเช่า	751,156,602	794,121,606	(5.41)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,175,553,751</b>	<b>3,202,617,857</b>	<b>(0.85)</b>

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,935.52 ล้านบาท ลดลงจำนวน 74.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.83 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9665 บาท ซึ่งลดลงจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.0578 บาท

3) การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 209.72 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 956.56 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 565.72 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวน 136.35 ล้านบาท เป็นสำคัญ
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 787.31 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 639.86 ล้านบาท การจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 72.60 ล้านบาท และเงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 74.83 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	956,566,764	709,060,435
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(787,305,409)	(724,152,387)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	169,261,355	(15,091,952)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 ตุลาคม	40,466,963	55,558,915
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 30 กันยายน</b>	<b>209,728,318</b>	<b>40,466,963</b>

4) อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 อยู่ที่ร้อยละ 16.50 และร้อยละ 16.36 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 20 ตุลาคม 2566)

อัตราส่วน	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.25	0.25
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	16.50	16.36
Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA <sup>1</sup> (เท่า)	2.42	2.37
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (Interest Coverage ratio : ICR)	11.31	11.56

<sup>1</sup>Funded Interest Bearing Debt to EBITDA = หนี้กู้ยืม (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรายการดัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน)

ลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรายการดัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน)

<sup>2</sup>อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย<sup>3</sup> (ICR) = (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรายการดัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน) / ดอกเบี้ยหนี้กู้ยืม

#### 5) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปีบัญชี 2566 เท่ากับ 0.7856 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปีบัญชี 2566 เท่ากับร้อยละ 7.96 เมื่อเทียบกับราคาพาร์และเท่ากับร้อยละ 13.09 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 29 กันยายน 2566 (ราคา 6.00 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

#### ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2566

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2565	0.1980	10 มีนาคม 2566	เงินสด
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2566	0.1950	12 มิถุนายน 2566	เงินสด
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2566	0.2015	14 กันยายน 2566	เงินสด
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2566	0.1911	25 ธันวาคม 2566	เงินสด

#### ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2566

รายการ	30 กันยายน 2566	30 กันยายน 2565
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7856	0.7791
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.7856	0.7791
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	7.86	7.79
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.875 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 30 กันยายน 2565) (ร้อยละ)	7.96	7.89
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (6.00 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 29 กันยายน 2566 และ 9.00 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565) (ร้อยละ)	13.09	8.66

**14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ**

ในปี 2566 เศรษฐกิจไทยมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง มีการขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.5 – 3.0 ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 2.6 อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญกับความท้าทายและปัจจัยเสี่ยงในหลายๆ ด้าน โดย ได้แก่ (1) ความเสี่ยงจากเงื่อนไขทางการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อบรรยากาศทางเศรษฐกิจ (2) ความเสี่ยงจากการชะลอตัวมากกว่าที่คาดของเศรษฐกิจโลกและความผันผวนในตลาดการเงินโลก (3) ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงท่ามกลางการเพิ่มขึ้นของภาระดอกเบี้ย (4) ความแปรปรวนของสภาพภูมิอากาศที่อาจส่งผลกระทบต่อผลผลิตภาคการเกษตร “ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”)

เศรษฐกิจไทยในครึ่งปีหลังของปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากครึ่งปีแรก โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากตลาดแรงงานที่อยู่ในภาวะตึงตัวสอดคล้องกับการปรับตัวขึ้นของการจ้างงานโดยเฉพาะภาคบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว (2) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ที่จะได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการส่งเสริมของภาครัฐ อาทิ โครงการ Unseen New Series ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยที่เน้นส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง (3) การขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ โดยเฉพาะจากการลงทุนของรัฐบาลในโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ (4) ฐานการขยายตัวที่อยู่ในระดับต่ำในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีซึ่งเกิดจากการลดลงของการส่งออกและการผลิตในภาคอุตสาหกรรมอันเนื่องมาจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกตั้งแต่ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2565 โดยการฟื้นตัวของกำลังการผลิตดังกล่าว อาทิ การขยายตัวของการผลิตและการส่งออกยานยนต์ และการฟื้นตัวของวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์ในตลาดโลก ตามความต้องการที่ยังเพิ่มขึ้น ทำให้การส่งออกและการผลิตภาคอุตสาหกรรมมีขยายตัวได้ดีในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2566

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต จึงได้มีการติดตามสถานการณ์ต่างๆ อย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งได้กำหนดนโยบายและจัดเตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยมุ่งให้ความสำคัญทางด้านการพัฒนาแผนงานและกลยุทธ์ในการบริหารงานอย่างต่อเนื่อง อาทิ การปรับปรุงงานระบบต่างๆ รวมถึงสถาปัตยกรรมภายในเพื่อให้ออกแบบสอดคล้องกับพฤติกรรมและความต้องการของผู้ใช้งานอาคารที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว การเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้เช่า เช่น การจัดทำพื้นที่อาคารสำนักงานพร้อมใช้งาน เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานบางกลุ่ม การจัดกิจกรรมภายในอาคารสำนักงาน รวมถึงให้สิทธิพิเศษบางอย่างแก่ผู้เช่าเพื่อเป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีรวมถึงการสร้างคามพึงพอใจต่อผู้เช่า และเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันเพื่อดึงดูดผู้เช่าเป้าหมายทั้งบริษัทในและต่างประเทศ นอกจากนี้ ได้มีการปรับปรุงพื้นที่สำนักงานภายในอาคารสาทร สแควร์ให้เป็นพื้นที่สำนักงานพร้อมใช้ “PromptMove” เพื่อบริหารจัดการพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ และตามที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และสิทธิการเช่าพื้นที่ดินและอาคารโครงการสาทร สแควร์ โดยทั้ง 2 อาคาร ได้เปิดใช้อาคารตั้งแต่ปี 2554 รวมระยะเวลาประมาณ 13 ปี อีกทั้งภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากจำนวนอุปทานที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยีในปัจจุบัน จากปัจจัยข้างต้น จึงได้กำหนดให้มีกลยุทธ์และแผนงานในการปรับปรุงและพัฒนาคุณภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ สำหรับปีบัญชี 2567

เพื่อเพิ่มโอกาสและเพิ่มความสามารถทางการแข่งขันในสภาวะที่ตลาดอาคารสำนักงานมีการแข่งขันสูง และยังคงให้มีแผนการดำเนินงานที่ส่งเสริมทางด้านความยั่งยืน การกำหนดเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและเป้าหมายของกองทรัสต์ การรักษามาตรฐานและพัฒนาการบริหารจัดการให้มีคุณภาพเพื่อเพิ่มโอกาสในการปรับอัตราค่าเช่าตลอดจนรักษาระดับอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่ดี

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาและไม้อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

#### 14.3. ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2565 – 30 กันยายน 2566

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>(1)</sup>		ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย <sup>(2)</sup>
		เรียกเก็บจริง% <sup>(3)</sup>	เพดาน% <sup>(4)</sup>	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,112,618	0.23%	ไม่เกิน 1.0%	0.21%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,362,502	0.11%	ไม่เกิน 1.0%	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,691,621	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	95,441,603	1.17%	ไม่เกิน 5.0%	1.05%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,285,392	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	132,227,403	1.62%	ตามที่จ่ายจริง	1.46%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14,580,534	0.18%	ตามที่จ่ายจริง	0.16%
ต้นทุนทางการเงิน	104,788,891	1.29%	ตามที่จ่ายจริง	1.16%
ค่าเบี้ยประกัน	5,091,546	0.06%	ตามที่จ่ายจริง	0.06%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	46,002,928	0.56%	ตามที่จ่ายจริง	0.51%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	9,667,689	0.12%	ตามที่จ่ายจริง	0.11%
<b>รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>441,252,728</b>	<b>5.41%</b>		<b>4.86%</b>

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

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้อัตราทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 9,070,183,146.18 บาท

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ 15.



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ รท อ.661111

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 15 พฤศจิกายน 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเจอร ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเจอร ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลารอบบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 แล้วนั้น

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

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิวัฒน์ อัจฉริยวนิช)

รองกรรมการผู้จัดการ