



**ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

*Pump*

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2564 (1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2564)	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8420 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
2563 (1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563)	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
2562 (1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562)	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2564 (1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2564)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดย ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2563 (1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2562 (1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.1. งบแสดงฐานะทางการเงิน งบ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

งบดุล (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ	2562 ตรวจสอบ

**สินทรัพย์**

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,988,788,927	10,197,800,000	10,181,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,129,086,908	1,060,050,695	943,014,666
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	55,558,915	37,163,962	52,881,028
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	21,274,543	33,437,974	17,738,150
ดอกเบี้ยค้างรับ	40,300	43,170	224,378
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	3,015,521	2,855,423	18,418,767
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	14,148,469	44,255,135
สินทรัพย์อื่น	2,264,050	2,612,680	1,726,799



ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>12,200,029,164</b>	<b>11,348,112,373</b>	<b>11,259,258,923</b>
<b>หนี้สิน</b>			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	801,924,819	-	-
เจ้าหนี้อื่น	15,452,941	14,069,251	6,886,205
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	49,561,986	89,296,390	74,105,545
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	27,937,462	24,883,548	23,321,769
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	299,714,335	288,688,813	302,769,689
หุ้นกู้	1,998,136,973	1,997,841,113	1,997,554,986
หนี้สินอื่น	17,221,668	3,799,408	5,762,602
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,209,950,184</b>	<b>2,418,578,523</b>	<b>2,410,400,796</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,046,150,000	8,046,150,000	8,046,150,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	943,928,980	883,383,850	802,708,127
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,990,078,980</b>	<b>8,929,533,850</b>	<b>8,848,858,127</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>11.0334</b>	<b>10.9591</b>	<b>10.8601</b>

13.2 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ	2562 ตรวจสอบ
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,112,595,550	1,178,776,374	1,208,147,620
รายได้ดอกเบี้ย	143,199	330,932	1,185,549
รายได้อื่น	9,231,863	4,195,563	3,415,339
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,121,970,612</b>	<b>1,183,302,869</b>	<b>1,212,748,508</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	115,737,062	190,811,869	201,130,415
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,177,775	19,168,835	19,200,897
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,297,424	9,159,958	8,977,163
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,463,245	2,270,780	2,655,057
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	129,331,995	129,874,033	114,354,111
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,854,175	3,119,376	1,625,031
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,865,851	4,337,849	4,208,752
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	14,148,469	30,106,666	30,024,407



**ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**

ต้นทุนทางการเงิน	107,918,919	73,086,211	72,561,724
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>403,794,915</b>	<b>461,935,577</b>	<b>454,737,557</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>718,175,697</b>	<b>721,367,292</b>	<b>758,010,951</b>
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	14,730,918	8,734,134	8,601,055
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและตัดจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(6,181,540)	280,698	7,188,999
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(21,510,185)	16,800,000	114,500,000
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>705,214,890</b>	<b>747,182,124</b>	<b>888,301,005</b>

**13.3. งบกระแสเงินสด**

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ	2562 ตรวจสอบ
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	705,214,890	747,182,126	888,301,005
<b>ปรับกระทบรายการ</b>			
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,742,160,000)	(1,355,900,000)	(1,208,011,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,681,673,165	1,247,878,803	1,054,493,005
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	14,148,469	30,106,666	30,024,407
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	12,163,431	(15,699,825)	(3,001,817)
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(160,098)	15,563,344	430,306
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	348,630	(885,882)	14,367
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	1,383,690	7,183,047	(12,121,700)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(10,498,772)	15,186,613	14,780,113
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	3,053,914	1,561,779	3,897,032
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	11,025,522	(14,080,876)	10,557,005
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	13,422,260	(1,963,195)	328,746
ดอกเบี้ยรับ	(143,199)	(330,932)	(1,185,549)
รับดอกเบี้ย	146,069	512,139	1,322,968
ต้นทุนทางการเงิน	107,918,919	73,086,211	72,561,724
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(14,730,918)	(8,734,134)	(8,601,055)
รายการ (กำไร)/ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	6,181,540	(280,698)	(7,188,999)
รายการ (กำไร)/ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	21,510,185	(16,800,000)	(114,500,000)



ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	810,497,697	723,585,186	722,100,558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(74,836,200)		
จ่ายดอกเบี้ย	(72,600,000)	(72,798,904)	(72,600,000)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(644,666,544)	(666,503,348)	(687,621,990)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(792,102,744)	(739,302,252)	(760,221,990)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	18,394,953	(15,717,066)	(38,121,432)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 ตุลาคม	37,163,962	52,881,028	91,002,460
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 30 กันยายน	55,558,915	37,163,962	52,881,028

13.4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ	2562 ตรวจสอบ
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	8,990,078,980	8,929,533,850	8,848,858,127
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	9,017,408,884	8,876,955,124	8,705,744,818
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	64.01	60.96	62.50
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น <sup>1</sup> (ร้อยละ)	7.84	8.37	10.04
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	16.38	17.61	17.74
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA <sup>2</sup> (เท่า)	2.34	2.40	2.30
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>3</sup> (ICR)	11.73	11.40	11.98

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

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

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



ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

14 การวิเคราะห์และคำขอชดเชยจากผู้จัดการกองทรัสต์

*[Handwritten signature]*

14.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

1) ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 1,121.97 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 61.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.18 โดยปรับตัวลดลงเนื่องจากมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการระบาด COVID-19 แก่ผู้เช่าของกองทรัสต์ การลดลงของอัตราการเช่าของโครงการ และการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (IFRS 16) ซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการปรับตัวลดลงร้อยละ 5.61 มาเท่ากับ 1,112.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.16 ของรายได้จากการลงทุน นอกจากนี้กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่นจำนวน 0.14 ล้านบาท และ 9.23 ล้านบาทตามลำดับ

รายได้จากการลงทุน (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,112,595,550	1,178,776,374	(5.61)
รายได้ดอกเบี้ย	143,199	330,932	(56.73)
รายได้อื่น	9,231,863	4,195,563	120.04
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,121,970,612</b>	<b>1,183,302,869</b>	<b>(5.18)</b>

ผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเกรดเอ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ) และโครงการสาทร สแควร์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 96.40 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2564 อยู่ที่จำนวน 1,106 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	ไตรมาส 1/2564	ไตรมาส 2/2564	ไตรมาส 3/2564	ไตรมาส 4/2564
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	97	97	97	96
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,097	1,100	1,109	1,117



**ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**

โครงการสาร สแควร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 94.3 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2564 อยู่ที่จำนวน 877 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการสาร สแควร์	ไตรมาส 1/2564	ไตรมาส 2/2564	ไตรมาส 3/2564	ไตรมาส 4/2564
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	96	94	94	93
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	875	876	875	881

**(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์**

ในปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 403.79 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 58.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.59 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 115.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.66 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายยอดตัดบัญชีจำนวน 14.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.50 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี และได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวหมดตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564 ที่ผ่านมา

อนึ่ง กองทรัสต์มีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการให้แก่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดาน ตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 เป็นจำนวน 72.90 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (TFRS16) จำนวน 35.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.73 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	115,737,062	190,811,869	(39.34)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,177,775	19,168,835	0.05
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,297,424	9,159,958	1.50



**ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,463,245	2,270,780	8.48
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	129,331,995	129,874,033	(0.42)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,854,175	3,119,376	(74.46)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,865,851	4,337,849	(53.01)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	14,148,469	30,106,666	(10.88)
ต้นทุนทางการเงิน	107,918,919	73,086,211	47.66
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>403,794,915</b>	<b>461,935,577</b>	<b>(12.59)</b>

**(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ**

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 718.18 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 3.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.44 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่จำนวน 705.21 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 41.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.62 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากการลดลงของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2564 และการบันทึกงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16)

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2564 จำนวน 10.94 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2563 ทำให้ในปี 2564 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเท่ากับจำนวน 10,186.86 ล้านบาท

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2564 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2563 (ล้านบาท)
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอพเพรซัล จำกัด
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2564	30 กันยายน 2563
โครงการปาร์ควอเตอร์ ซีโคเพล็กซ์	3,300.28	3,307.00
โครงการสาทร สแควร์	6,886.59	6,890.80
<b>ราคาประเมินรวม</b>	<b>10,186.86</b>	<b>10,197.80</b>

\*มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้พิจารณา รวมถึงรายได้บางส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้รับรู้เข้ามาและแสดงไว้ภายใต้ ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานตาม TFRS16 แล้ว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินจึงต้องมีการปรับปรุงดังกล่าว

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
รายได้จากการลงทุน	1,121,970,612	1,183,302,869	(5.18)
ค่าใช้จ่าย	403,794,915	461,935,577	(12.59)



**ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**

รายได้จากการลงทุนสุทธิ	718,175,697	721,367,292	(0.44)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนใน หลักทรัพย์	14,730,918	8,734,134	68.66
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(6,181,540)	280,698	2,302.20
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	(21,510,185)	16,800,000	228.04
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>705,214,890</b>	<b>747,182,124</b>	<b>5.62</b>

**2) ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์**

**(1) สินทรัพย์**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 12,200.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 851.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.51 จาก ณ 30 กันยายน 2563 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,988.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 790.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.76 เนื่องจากการบันทึกบัญชีใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2564 ที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2563 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,129.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 69.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.51 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้

สินทรัพย์ (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม	10,988,788,927	10,197,800,000	7.76
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,129,086,908	1,060,050,695	6.51
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	55,558,915	37,163,962	49.50
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	21,274,543	33,437,974	(36.38)
ดอกเบี้ยค้างรับ	40,300	43,170	(6.65)
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	3,015,521	2,855,423	5.61
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	14,148,469	-
สินทรัพย์อื่น	2,264,050	2,612,680	(13.34)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>12,200,029,164</b>	<b>11,348,112,373</b>	<b>7.51</b>



(2) หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 3,209.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 791.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.72 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- หักกู้จำนวน 1,998.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.25 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากการเสนอขายหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้ยืมระยะยาวเดิมที่มีจำนวน 2,000 ล้านบาท
- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 299.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.33 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า
- หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดิน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) จำนวน 801.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.98

หนี้สิน (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
เจ้าหนี้	15,452,941	14,069,251	9.83
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	49,561,986	89,296,390	(44.50)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	27,937,462	24,883,548	12.27
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	299,714,335	288,688,813	3.82
หุ้นกู้	1,998,136,973	1,997,841,113	0.01
หนี้สินอื่น	17,221,668	3,799,408	353.27
หนี้สินตามสัญญาเช่า	801,924,819	-	-
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,209,950,184</b>	<b>2,418,578,523</b>	<b>32.72</b>

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,990.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 60.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.68 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.0334 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9591 บาท

3) การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 55.56 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 810.50 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 705.21 ล้านบาท และการลดลงจากการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวน 60.49 ล้านบาท เป็นสำคัญ

- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 792.10 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 644.67 ล้านบาท การจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 72.60 ล้านบาท และเงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 74.84 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2564	2563
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	810,497,697	723,585,186
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(792,102,744)	(739,302,252)
เงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ	18,394,953	(15,717,066)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 ตุลาคม	37,163,962	52,881,028
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 30 กันยายน</b>	<b>55,558,915</b>	<b>37,163,962</b>

#### 4) อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 อยู่ที่ร้อยละ 16.38 และร้อยละ 17.61 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 29 ตุลาคม 2564)

อัตราส่วน	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2564	2563
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.25	0.25
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	16.38	17.61
Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA <sup>1</sup> (เท่า)	2.34	2.40
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (Interest Coverage ratio : ICR)	11.73	11.40

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

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



**ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**

**5) ผลตอบแทนของกองทรัสต์**

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2564 เท่ากับ 0.7677 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2564 เท่ากับร้อยละ 7.77 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ และเท่ากับร้อยละ 7.45 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (ราคา 10.30 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

**ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2564**

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	ประเภท
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2563	0.2037	10 มีนาคม 2564	เงินสด
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2564	0.1915	4 มิถุนายน 2564	เงินสด
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2564	0.1960	8 กันยายน 2564	เงินสด
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2564	0.1765	24 ธันวาคม 2564	เงินสด

**ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2564**

รายการ	30 กันยายน 2564	30 กันยายน 2563
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7677	0.7987
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.7677	0.7987
อัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	7.68	7.99
อัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.875 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 30 กันยายน 2563 (ร้อยละ)	7.77	8.09
อัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (10.30 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 12.00 บาทต่อหน่วย วันที่ 30 กันยายน 2563) (ร้อยละ)	7.45	6.66

#### 14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ณ เดือนกันยายน 2564 เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญปัจจัยเสี่ยงในหลายๆ ด้าน โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”) ได้ประเมินได้ประเมินความเสี่ยงสำคัญๆ และข้อจำกัดต่างๆ สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทย ตลอดปี 2564 ประกอบด้วย (1) การแพร่ระบาดของระลอกใหม่ของโรคโควิด-19 ที่มีความรุนแรงและความไม่แน่นอนสูง (2) ข้อจำกัดด้านฐานะการเงินของภาคครัวเรือนและธุรกิจท่ามกลางการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับสูงและได้รับผลกระทบเพิ่มเติมจากการระบาดระลอกใหม่ (3) ภาคการส่งออกและการผลิตอุตสาหกรรมยังมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากการระบาดในพื้นที่การผลิต รวมทั้งปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศ และ (4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก

ในการกลับกันสภาพัฒน์ประเมินเศรษฐกิจไทยยังคงมีแรงสนับสนุนจากปัจจัยบวกภาคการส่งออกที่ขยายตัวตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ซึ่งคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ (USD) จะขยายตัวร้อยละ 16.3 ประกอบกับการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.1 และร้อยละ 4.7 ตามลำดับ และการลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวร้อยละ 8.7 โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 – 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 2.0 ของ GDP

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเป็นอย่างดี และเตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจ โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการบริหารอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง อาทิ การยกระดับสุขอนามัยของอาคารเพื่อสร้างความมั่นใจในการกลับเข้าใช้อาคารสำนักงาน การให้บริการอย่างครบวงจรเพื่อรองรับความต้องการของผู้เช่า การจัดกิจกรรมภายในอาคารสำนักงานเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของสินทรัพย์และสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า ซึ่งจะสามารถสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบัน และสร้างศักยภาพในการแข่งขันเพื่อดึงดูดผู้เช่าเป้าหมายทั้งบริษัทในประเทศและต่างประเทศ

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

14.3. ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์  
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2564

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>(1)</sup>		ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย <sup>(2)</sup>
		เรียกเก็บจริง% <sup>(3)</sup>	เพดาน% <sup>(4)</sup>	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,177,775	0.24%	ไม่เกิน 1.0%	0.21%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,297,424	0.11%	ไม่เกิน 1.0%	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,263,245	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	129,331,995	1.59%	ไม่เกิน 5.0%	1.43%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,854,175	0.02%	ตามที่จ่ายจริง	0.02%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	115,737,062	1.42%	ตามที่จ่ายจริง	1.28%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,865,851	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	0.04%
ค่าใช้จ่ายการดัดบัญชีตัดจำหน่าย	14,148,469	0.17%	ตามที่จ่ายจริง	0.16%
ต้นทุนทางการเงิน	107,918,919	1.32%	ตามที่จ่ายจริง	1.20%
<b>รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>403,794,915</b>	<b>4.95%</b>		<b>4.48%</b>

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

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 9,017,408,884.23 บาท

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

19. ส่วนเพิ่มเติมของทรัสต์ได้กล่าวถึงแล้วเป็นบทบรรณาธิการแล้ว

## รายงานความเห็นของทรีสตี

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรีสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด



นายวิวัฒน์ อัจฉริยวินิช

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

10 พฤศจิกายน 2564