

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ NH

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
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
2563 (1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563)	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2565 (1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2565)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2564 (1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2564)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2563 (1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2. งบแสดงฐานะทางการเงิน งบ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

งบดุล (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,889,535,705	10,988,788,927	10,197,800,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,265,739,769	1,129,086,908	1,060,050,695
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	40,466,963	55,558,915	37,163,962
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	11,477,003	21,274,543	33,437,974
ดอกเบี้ยค้างรับ	32,579	40,300	43,170
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	1,817,572	3,015,521	2,855,423
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	14,148,469
สินทรัพย์อื่น	3,456,196	2,264,050	2,612,680
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>12,212,525,787</b>	<b>12,200,029,164</b>	<b>11,348,112,373</b>
<b>หนี้สิน</b>			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	794,121,606	801,924,819	-
เจ้าหนี้อื่น	20,123,604	15,452,941	14,069,251
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	69,695,456	49,561,986	89,296,390
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	35,515,924	27,937,462	24,883,548
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	281,211,047	299,714,335	288,688,813
หุ้นกู้	1,998,443,725	1,998,136,973	1,997,841,113
หนี้สินอื่น	3,506,495	17,221,668	3,799,408
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,202,617,857</b>	<b>3,209,950,184</b>	<b>2,418,578,523</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,046,150,000	8,046,150,000	8,046,150,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	963,757,930	943,928,980	883,383,850
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>9,009,907,930</b>	<b>8,990,078,980</b>	<b>8,929,533,850</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>11.0578</b>	<b>11.0334</b>	<b>10.9591</b>

13.3. งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,130,772,714	1,112,595,550	1,178,776,374
รายได้ดอกเบี้ย	129,289	143,199	330,932
รายได้อื่น	4,278,061	9,231,863	4,195,563
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,135,180,064</b>	<b>1,121,970,612</b>	<b>1,183,302,869</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	137,689,039	115,737,062	190,811,869
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,245,376	19,177,775	19,168,835
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,358,584	9,297,424	9,159,958
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,059,785	2,463,245	2,270,780
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	112,948,641	129,331,995	129,874,033
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,146,532	1,854,175	3,119,376
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,653,725	3,865,851	4,337,849
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	14,148,469	30,106,666
ต้นทุนทางการเงิน	105,114,392	107,918,919	73,086,211
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>398,216,074</b>	<b>403,794,915</b>	<b>461,935,577</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>736,963,990</b>	<b>718,175,697</b>	<b>721,367,292</b>
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	427,598	14,730,918	8,734,134
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	4,725,264	(6,181,540)	280,698
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(99,373,302)	(21,510,185)	16,800,000
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>642,743,550</b>	<b>705,214,890</b>	<b>747,182,124</b>



13.4. งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	642,743,550	705,214,890	747,182,126
<b>ปรับกระทบรายการ</b>			
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(709,000,000)	(1,742,160,000)	(1,355,900,000)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1,295,070)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	577,500,000	1,681,673,165	1,247,878,803
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	14,148,469	30,106,666
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	9,797,540	12,163,431	(15,699,825)
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,197,949	(160,098)	15,563,344
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(1,192,146)	348,630	(885,882)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	4,670,663	1,383,690	7,183,047
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,935,395	(10,498,772)	15,186,613
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	7,578,462	3,053,914	1,561,779
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(18,503,288)	11,025,522	(14,080,876)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	(13,715,173)	13,422,260	(1,963,195)
ดอกเบี้ยรับ	(129,289)	(143,199)	(330,932)
รับดอกเบี้ย	137,010	146,069	512,139
ต้นทุนทางการเงิน	105,114,392	107,918,919	73,086,211
รายการ(กำไร)สุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(427,598)	(14,730,918)	(8,734,134)
รายการ(กำไร)/ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(4,725,264)	6,181,540	(280,698)
รายการ(กำไร)/ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	99,373,302	21,510,185	(16,800,000)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>709,060,435</b>	<b>810,497,697</b>	<b>723,585,186</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาเช่า	(38,836,200)	(74,836,200)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(72,600,000)	(72,600,000)	(72,798,904)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(612,716,187)	(644,666,544)	(666,503,348)
<b>เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(724,152,387)</b>	<b>(792,102,744)</b>	<b>(739,302,252)</b>
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>(15,091,952)</b>	<b>18,394,953</b>	<b>(15,717,066)</b>
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	55,558,915	37,163,962	52,881,028
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี</b>	<b>40,466,963</b>	<b>55,558,915</b>	<b>37,163,962</b>

13.5. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	9,009,907,930	8,990,078,980	8,929,533,850
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	9,068,894,692	9,017,408,884	8,876,955,124
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	64.92	64.01	60.96
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น <sup>1</sup> (ร้อยละ)	7.13	7.84	8.37
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	16.36	16.38	17.61
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA <sup>2</sup> (เท่า)	2.37	2.34	2.40
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>3</sup> (ICR)	11.56	11.73	11.40

<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 WH

14.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์รอบปีบัญชี 2565 สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

1) ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 1,135.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 13.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.18 โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการปรับมาตรการการช่วยเหลือและบรรเทาผลกระทบจากการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ให้แก่ผู้เช่าของกองทรัสต์ การเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของโครงการและผลกระทบที่ลดลงจากการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS 16) ซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการปรับตัวขึ้นร้อยละ 1.63 มาเท่ากับ 1,130.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.61 ของรายได้จากการลงทุน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นจำนวน 0.13 ล้านบาท และ 4.28 ล้านบาทตามลำดับ

รายได้จากการลงทุน (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,130,772,714	1,112,595,550	1.63
รายได้ดอกเบี้ย	129,289	143,199	(9.71)
รายได้อื่น	4,278,061	9,231,863	(53.66)
<b>รวมรายได้จากการลงทุน</b>	<b>1,135,180,064</b>	<b>1,121,970,612</b>	<b>1.18</b>



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

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกระ เพรสทีจ) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 95.30 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2565 อยู่ที่จำนวน 1,107 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	ไตรมาส 1/2565	ไตรมาส 2/2565	ไตรมาส 3/2565	ไตรมาส 4/2565
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	95	95	95	96
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,105	1,106	1,106	1,110

โครงการสาทร สแควร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 90.80 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2565 อยู่ที่จำนวน 881 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการสาทร สแควร์	ไตรมาส 1/2565	ไตรมาส 2/2565	ไตรมาส 3/2565	ไตรมาส 4/2565
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	92	91	91	90
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	878	881	881	882

## (2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 398.22 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 5.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.38 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 137.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.58 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่ายในปี 2565 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี และได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมดตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564 ที่ผ่านมา

อนึ่ง กองทรัสต์มีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการให้แก่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 เป็นจำนวน 72.90 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (TFRS16) จำนวน 32.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.40 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	137,689,039	115,737,062	18.97
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,245,376	19,177,775	0.35
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,358,584	9,297,424	0.66
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,059,785	2,463,245	(16.38)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	112,948,641	129,331,995	(12.67)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,146,532	1,854,175	15.77
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,653,725	3,865,851	149.72
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	14,148,469	-
ต้นทุนทางการเงิน	105,114,392	107,918,919	(2.60)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>398,216,074</b>	<b>403,794,915</b>	<b>(1.38)</b>

(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 736.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 18.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.62 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่จำนวน 642.74 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 62.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.86 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากการลดลงของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2565 และการบันทึกงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16)

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2565 จำนวน 92.75 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2565 ทำให้ในปี 2565 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเท่ากับจำนวน 10,095.41 ล้านบาท



ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2565 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2564 (ล้านบาท)
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2565	30 กันยายน 2564
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	3,295.14	3,300.28
โครงการสาทร สแควร์	6,800.27	6,886.59
<b>ราคาประเมินรวม</b>	<b>10,095.41</b>	<b>10,186.86</b>

\*มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้พิจารณา รวมถึงรายได้บางส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้รับรู้เข้ามาและแสดงไว้ภายใต้ ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานตาม TFRS16 แล้ว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินจึงต้องมีการปรับปรุงดังกล่าว

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
รายได้จากการลงทุน	1,135,180,064	1,121,970,612	1.18
ค่าใช้จ่าย	398,216,074	403,794,915	(1.38)
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>736,963,990</b>	<b>718,175,697</b>	<b>2.62</b>
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	427,598	14,730,918	(97.10)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน หลักทรัพย์	4,725,264	(6,181,540)	(176.44)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์	(99,373,302)	(21,510,185)	361.98
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>642,743,550</b>	<b>705,214,890</b>	<b>(8.86)</b>

## 2) ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### (1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 12,212.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 12.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.10 จาก ณ 30 กันยายน 2564 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,889.53 ล้านบาท ลดลงจำนวน 99.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.90 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2565 ที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2564 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)



- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,265.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 136.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.10 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้

สินทรัพย์ (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,889,535,705	10,988,788,927	(0.90)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,265,739,769	1,129,086,908	12.10
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	40,466,963	55,558,915	(27.16)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	11,477,003	21,274,543	(46.05)
ดอกเบี้ยค้างรับ	32,579	40,300	(19.16)
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	1,817,572	3,015,521	(39.73)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	-
สินทรัพย์อื่น	3,456,196	2,264,050	52.66
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>12,212,525,787</b>	<b>12,200,029,164</b>	<b>0.10</b>

(2) หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 3,202.61 ล้านบาท ลดลงจำนวน 7.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.23 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- หุ้นกู้จำนวน 1,998.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.40 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากการเสนอขายหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้ยืมระยะยาวเดิมที่มีจำนวน 2,000 ล้านบาท
- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 281.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.78 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า
- หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดิน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) จำนวน 794.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.80

หนี้สิน (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
เจ้าหนี้อื่น	20,123,604	15,452,941	30.23
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	69,695,456	49,561,986	40.62
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	35,515,924	27,937,462	27.13
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	281,211,047	299,714,335	(6.17)
หุ้นกู้	1,998,443,725	1,998,136,973	0.02
หนี้สินอื่น	3,506,495	17,221,668	(79.64)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	794,121,606	801,924,819	(0.97)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,202,617,857</b>	<b>3,209,950,184</b>	<b>(0.23)</b>

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 9,009.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 19.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.22 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.0578 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.0334 บาท

3) การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 40.46 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 709.06 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 642.74 ล้านบาท และการลดลงจากการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 131.50 ล้านบาท เป็นสำคัญ
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 724.15 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 612.71 ล้านบาท การจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 72.60 ล้านบาท และเงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 38.84 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2565	2564
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	709,060,435	810,497,697
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(724,152,387)	(792,102,744)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(15,091,952)	18,394,953
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 ตุลาคม	55,558,915	37,163,962
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 30 กันยายน</b>	<b>40,466,963</b>	<b>55,558,915</b>

4) อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 อยู่ที่ร้อยละ 16.36 และร้อยละ 16.38 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ร้อยละ 35 (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และร้อยละ 60 (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) ทั้งนี้ การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริส เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด อยู่ที่ A- (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565)

อัตราส่วน	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2565	2564
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.25	0.25
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	16.36	16.38
Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA <sup>1</sup> (เท่า)	2.37	2.34
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (Interest Coverage ratio : ICR)	11.56	11.73

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

ลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน)

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

#### 5) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2565 เท่ากับ 0.7791 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2565 เท่ากับร้อยละ 7.89 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ และเท่ากับร้อยละ 8.66 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 (ราคา 9.00 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

#### ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2565

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2564	0.1950	9 มีนาคม 2565	เงินสด
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2565	0.1920	10 มิถุนายน 2565	เงินสด
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2565	0.2010	14 กันยายน 2565	เงินสด
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2565	0.1911	23 ธันวาคม 2565	เงินสด

#### ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2565

รายการ	30 กันยายน 2565	30 กันยายน 2564
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7791	0.7677
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.7791	0.7677
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	7.79	7.68
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.875 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 30 กันยายน 2564) (ร้อยละ)	7.89	7.77
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (9.00 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 10.30 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564) (ร้อยละ)	8.66	7.45



#### 14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2565 เศรษฐกิจไทยกำลังอยู่ในช่วงฟื้นตัว โดย GDP ในไตรมาสที่ 2 ขยายตัวร้อยละ 2.5 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 2.3 ในไตรมาสถัดก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญกับความท้าทายและปัจจัยเสี่ยงในหลายๆ ด้าน ได้แก่ 1) ความเสี่ยงทางภูมิรัฐศาสตร์โลกในภูมิภาคต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความมั่นคงด้านพลังงานและด้านอาหาร และกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานของโลก 2) การชะลอตัวของเศรษฐกิจ 3) การปรับราคาสินค้าที่สูงขึ้นทั่วโลก 4) ความผันผวนในตลาดการเงิน 5) ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงท่ามกลางแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของภาระดอกเบี้ย และ 6) การเข้มงวดทางด้านนโยบายทางการเงินของธนาคารกลาง เป็นต้น ข้อมูลรายงานจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ("สภาพัฒน์")

ทางด้านเศรษฐกิจไทยในครึ่งปีหลังของปี 2565 ค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากปัจจัยบวกของการผ่อนคลายข้อจำกัดต่างๆ ของการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 การปรับตัวขึ้นของการอุปโภคบริโภคของภาคเอกชน และภาคการท่องเที่ยวที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นจากการเปิดประเทศในหลายๆ ประเทศ ทางด้านการส่งออกสินค้ามีการขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่อง ซึ่งจะเป็นปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวของภาคการผลิต โดยเฉพาะการผลิตภาคบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและภาคการเกษตร สภาพัฒน์คาดการณ์ว่าในปี 2565 เศรษฐกิจไทยจะสามารถขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 – 3.2 อัตราเงินเฟ้ออยู่ในช่วงร้อยละ 6.3 – 6.8 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 1.6 ของ GDP

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต จึงได้มีการติดตามถึงสถานการณ์ต่างๆ อย่างต่อเนื่อง พร้อมได้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมุ่งให้ความสำคัญทางด้านการพัฒนาแผนงานและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการอาคารให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น อาทิ การปรับปรุง พัฒนา สภาพแวดล้อมและยกระดับทางด้านสุขอนามัยที่ดีเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ใช้งานอาคารและผู้ให้บริการ พัฒนาการให้บริการที่ครบวงจรและให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า การจัดให้มีกิจกรรมภายในอาคารเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้เช่า อีกทั้งยังเป็นการช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีให้กับอาคาร และยังเป็นการสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบัน รวมถึงช่วยเสริมสร้างศักยภาพเพื่อให้สามารถแข่งขันในตลาดได้และสามารถดึงดูดผู้เช่าเป้าหมายทั้งบริษัทในประเทศและต่างประเทศ

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

14.3. ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์  
สำหรับระยะเวลาดังแต่ 1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2565

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>(1)</sup>		ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย <sup>(2)</sup>
		เรียกเก็บจริง% <sup>(3)</sup>	เพดาน% <sup>(4)</sup>	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,245,376	0.24%	ไม่เกิน 1.0%	0.21%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,358,584	0.11%	ไม่เกิน 1.0%	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,059,785	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.02%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	112,948,641	1.39%	ไม่เกิน 5.0%	1.25%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,146,532	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.02%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	114,647,897	1.41%	ตามที่จ่ายจริง	1.26%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,653,725	0.12%	ตามที่จ่ายจริง	0.11%
ต้นทุนทางการเงิน	105,114,392	1.29%	ตามที่จ่ายจริง	1.16%
ค่าเบี้ยประกัน	2,629,576	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพ อสังหาริมทรัพย์	17,262,934	0.21%	ตามที่จ่ายจริง	0.19%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และ ส่งเสริมการขาย	3,148,633	0.04%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
<b>รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>398,216,074</b>	<b>4.89%</b>		<b>4.39%</b>

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

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 9,068,894,691.97 บาท

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

15. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
资产管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ รท.ธ.651102

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 1 พฤศจิกายน 2565

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 แล้วนั้น

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

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์  
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

นายวิวัฒน์ อัจฉริยานิช

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์