

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (กองทุนรวมฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมประกอบด้วย

- งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมฯ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 8 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน และข้อที่ 11 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนร้อยละ 75 ของสินทรัพย์รวมของกองทุนรวมฯ ซึ่งกองทุนประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4.2

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เพราะลักษณะรายการของการวัดมูลค่ารายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานของผู้ประเมินอิสระในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถูกประมาณการจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ปรับปรุงด้วยอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ และคิดลดด้วยอัตราตลาด อย่างไรก็ตามการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความไม่แน่นอนตลอดระยะเวลาของสิทธิการเช่า

ข้าพเจ้าได้สอบถามบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน (บริษัทจัดการฯ) และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าประเมินวิธีการและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระ โดยตรวจสอบข้อมูลนำเข้ากับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้
 - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยประมาณการจากรายได้ค่าเช่าจ่าย และกำไรสุทธิตลอดระยะเวลาของสิทธิการเช่า
 - อัตราการเติบโตของรายได้ ซึ่งตรวจสอบกับข้อมูลในอดีตและเอกสารสนับสนุนจากการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด ซึ่งอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้
 - อัตราค่าเช่าพื้นที่ ซึ่งตรวจสอบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในปัจจุบัน ซึ่งอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้
 - อัตราคิดลด ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน และอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงที่ยอมรับได้
- ข้าพเจ้าทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตคิดลดด้วยอัตราตลาด เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลการบันทึกรายการบัญชี

จากข้อสมมติที่สำคัญเบื้องต้นในการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของบริษัทจัดการฯ ที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สามารถยอมรับได้ตามที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ข้อมูลอื่น

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ยื่นรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับบริษัทจัดการฯ เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการฯ ต่องบการเงิน

บริษัทจัดการฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่บริษัทจัดการฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน บริษัทจัดการฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่จะเลิกกองทุนรวมฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

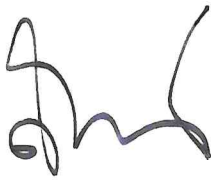
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวมฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่บริษัทจัดการฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยบริษัทจัดการฯ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทจัดการฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่บริษัทจัดการฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด



สวาสต์วีดี อนุมานราชธน

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4400

กรุงเทพมหานคร

11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7, 10	409,609,336	389,574,581
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7, 11	1,442,000,000	1,587,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12	52,635,238	103,558,429
รายได้ค้างรับจากสัญญาเช่า		5,664,456	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		-	157,801
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,782,120	2,809,995
สินทรัพย์อื่น		10,693,727	8,698,307
รวมสินทรัพย์		1,922,384,877	2,091,799,113
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		365,404	1,882,841
เงินประกันการเช่าช่วง		30,914,000	30,914,000
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,155,730	1,201,327
หนี้สินอื่น		9,858,260	8,013,572
รวมหนี้สิน		42,293,394	42,011,740
สินทรัพย์สุทธิ		1,880,091,483	2,049,787,373
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	13	1,782,000,000	1,782,000,000
กำไรสะสม	13	98,091,483	267,787,373
สินทรัพย์สุทธิ		1,880,091,483	2,049,787,373
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)		10.4449	11.3877
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		180,000,000	180,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ประเภทของเงินลงทุน	ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม		ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ
11						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
สิทธิการเช่าในโครงการตลาดไท (บางส่วน)						
สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 21 อาคาร						
เนื้อที่: 170,033.54 ตารางเมตร*						
ที่ตั้ง: 31/1-3, 31/32, 32/6, 32/9, 32/128, 32/369-387, 32/475, 32/1034-1035						
หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม.42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี						
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสิทธิ	1,732,000,000	1,732,000,000	1,442,000,000	1,587,000,000	77.88	80.29
ค่าปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	19,722,220	19,722,220	-	-	-	-
	54,063,115	54,063,115	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,805,785,335	1,805,785,335	1,442,000,000	1,587,000,000	77.88	80.29
10						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย						
- CB25102B ครบกำหนดวันที่ 2 มกราคม 2568	99,464,364	-	99,994,127	-	5.40	-
- CB25116A ครบกำหนดวันที่ 16 มกราคม 2568	79,555,709	-	79,929,706	-	4.32	-
- CB25123A ครบกำหนดวันที่ 23 มกราคม 2568	9,946,880	-	9,987,208	-	0.54	-
- CB25130A ครบกำหนดวันที่ 30 มกราคม 2568	119,377,070	-	119,802,965	-	6.47	-
- CB25206B ครบกำหนดวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2568	49,742,667	-	49,898,371	-	2.69	-
- CB24104B ครบกำหนดวันที่ 4 มกราคม 2567	-	99,440,543	-	99,981,264	-	5.06
- CB24111A ครบกำหนดวันที่ 11 มกราคม 2567	-	19,888,188	-	19,987,487	-	1.01
- CB24118A ครบกำหนดวันที่ 18 มกราคม 2567	-	49,722,318	-	49,947,309	-	2.53
- CB24201A ครบกำหนดวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567	-	119,350,134	-	119,772,979	-	6.06
- CB24208B ครบกำหนดวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2567	-	49,745,752	-	49,891,960	-	2.52
ตัวเงินค้ำประกัน						
- TB25102A ครบกำหนดวันที่ 2 มกราคม 2568	49,412,854	-	49,996,959	-	2.70	-
- TB24103A ครบกำหนดวันที่ 3 มกราคม 2567	-	49,516,464	-	49,993,582	-	2.53
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	407,499,544	387,663,399	409,609,336	389,574,581	22.12	19.71
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น	2,213,284,879	2,193,448,734	1,851,609,336	1,976,574,581	100.00	100.00

(*ประกอบด้วยพื้นที่เช่าที่กองทุนจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้วจำนวน 84,407.50 ตารางเมตร และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เข้าจำนวน 85,626.04 ตารางเมตร พร้อมทั้งสาธารณูปโภคจากระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		356,939,456	550,356,863
รายได้ดอกเบี้ย		9,074,482	6,431,545
รายได้อื่น		1,143,674	4,392,921
รวมรายได้		367,157,612	561,181,329
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15, 16	4,160,279	4,329,269
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	15	415,074	432,897
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15, 16	1,245,221	1,301,644
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15, 16	-	117,405,695
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,292,255	1,323,400
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	15	1,205,737	87,275,103
ค่าใช้จ่ายอื่น		329,637	713,437
รวมค่าใช้จ่าย		8,648,203	212,781,445
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		358,509,409	348,399,884
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(144,985,299)	(85,979,103)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(144,985,299)	(85,979,103)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		213,524,110	262,420,781

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิ			
จากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		358,509,409	348,399,884
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	10, 11	(144,985,299)	(85,979,103)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		213,524,110	262,420,781
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	14	(383,220,000)	(310,734,000)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(169,695,890)	(48,313,219)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		2,049,787,373	2,098,100,592
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		1,880,091,483	2,049,787,373

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี		213,524,110	262,420,781
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก			
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน :			
ค่าเผื่อการด้อยค่าและหนี้สูญ		-	(8,088)
รายได้ดอกเบี้ย		(9,074,482)	(6,431,545)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	10	(1,470,958,797)	(1,393,558,341)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	10	1,460,000,000	1,395,000,000
การลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		157,801	10,938,258
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค้างรับจากสัญญาเช่า		(5,664,456)	-
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,027,875	(1,887,467)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น		(1,997,379)	(214,042)
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น		(1,517,437)	(1,640,026)
การลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		-	(14,248,462)
การลดลงในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า		-	(40,411,192)
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(45,597)	(17,263,282)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น		1,844,688	(54,507)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 11	144,985,299	85,979,103
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยรับ		332,281,625	278,621,190
ดอกเบี้ยรับ		15,184	14,706
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		332,296,809	278,635,896
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายย่อย	14	(383,220,000)	(310,734,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(383,220,000)	(310,734,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		(50,923,191)	(32,098,104)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		103,558,429	135,656,533
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		52,635,238	103,558,429
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

1 ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (“กองทุนรวมฯ”) เป็นโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ. 2553 โดยไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามกำหนดกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.33

กองทุนรวมฯ บริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการฯ”) โดยมีธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ และมีบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่เกี่ยวข้องกับแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวมฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของข้อมูลทางการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่กำหนดในแนวปฏิบัติทางบัญชี กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของบริษัทจัดการฯ ซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมฯ ไปถือปฏิบัติ กองทุนรวมฯ ได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของบริษัทจัดการฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทุนรวมฯ

กองทุนรวมฯ ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงพบว่าไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวมฯ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกองทุนรวมฯ

กองทุนรวมฯ ไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงใหม่มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ และบริษัทจัดการฯ คาดว่าจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวมฯ

4 นโยบายการบัญชี

4.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

ก) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ ซึ่งวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ข) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กองทุนรวมฯ จะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำการรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กองทุนรวมฯ เข้าทำการรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกองทุนรวมฯ จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกองทุนรวมฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

4.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบ สาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ลงทุนโดยกองทุนรวมฯ แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกแสดงในราคาที่ได้มารวมกับต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น

การกำหนดราคายุติธรรมด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระตามรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้ความเห็นชอบซึ่งบริษัทจัดการฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด การเปลี่ยนแปลงในราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

4.4 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าน่าจะชำระ ซึ่งเกิดจากการให้เช่าและให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กองทุนรวมฯ รับรู้ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นรายการที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทุนรวมฯ จะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทุนรวมฯ ตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

4.5 หนี้สินทางการเงิน

ก) การจัดประเภทและวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกองทุนรวมฯ ต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ข) การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กองทุนรวมฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกองทุนรวมฯ มีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กองทุนรวมฯ จะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กองทุนรวมฯ จะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หากกองทุนรวมฯ พิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กองทุนรวมฯ จะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เงินประกันการเช่าช่วง

ผู้เช่าช่วงตกลงวางเงินประกันการเช่าช่วงแก่กองทุนรวมฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน โดยกองทุนรวมฯ จะคืนเงินประกันการเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน

4 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

4.6 ประมาณการหนี้สิน

กองทุนรวมฯ มีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะส่งผลให้กองทุนรวมฯ ต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กองทุนรวมฯ จะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายการที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

4.7 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้เช่าและให้บริการแบบต่อเนื่องรับรู้ตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายรับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

4.8 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมฯ ที่เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลในงบการเงินนี้

4.9 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

การแบ่งปันส่วนทุนบันทึกในงบการเงินในรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของบริษัทจัดการฯ มีมติให้จ่ายเงินปันผลและกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

5 นโยบายการแบ่งปันส่วนทุน (เงินปันผล)

บริษัทจัดการฯ มีนโยบายการแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง โดยมีเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯ จะแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ ประจำปีบัญชีนั้น
- 2) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชี บริษัทจัดการฯ อาจแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ในการแบ่งปันส่วนทุนดังกล่าว ต้องไม่ทำให้เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการแบ่งปันส่วนทุนนั้น

บริษัทจัดการฯ จะดำเนินการแบ่งปันส่วนทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีหรือกรณีที่บริษัทจัดการฯ ได้มีประกาศแบ่งปันส่วนทุนแล้ว และไม่สามารถแบ่งปันส่วนทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามวันที่ได้แจ้งไว้ ทั้งนี้หากกรณีที่บริษัทจัดการฯ ไม่สามารถแบ่งปันส่วนทุนได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการฯ จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

ในการพิจารณาแบ่งปันส่วนทุน ถ้าการแบ่งปันส่วนทุนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ ขอสงวนสิทธิที่จะไม่แบ่งปันส่วนทุนในครั้งนั้นและให้ยกไปแบ่งปันส่วนทุนพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี สำหรับหลักเกณฑ์ในการแบ่งปันส่วนทุน บริษัทจัดการฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนดสั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

6.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทุนรวมฯ ซึ่งจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
สินทรัพย์ทางการเงิน	มีอัตราดอกเบี้ยปรับ			
	ขึ้นลงตามอัตรา	มีอัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตรา	รวม
	ตลาด	คงที่	ดอกเบี้ย	
เงินฝากธนาคาร	52,605,238	-	30,000	52,635,238
พันธบัตรและตัวเงินคลัง	-	409,609,336	-	409,609,336

ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
สินทรัพย์ทางการเงิน	มีอัตราดอกเบี้ยปรับ			
	ขึ้นลงตามอัตรา	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา	รวม
	ตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	
เงินฝากธนาคาร	103,518,670	-	30,000	103,548,670
พันธบัตรและตัวเงินคลัง	-	389,574,581	-	389,574,581

6.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทุนรวมฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าช่วงจากผู้เช่าช่วงของกองทุนรวมฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนรวมฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าช่วงได้ บริษัทจัดการฯ เชื่อว่ากองทุนรวมฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อผลขาดทุน (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินประกันการเช่าช่วง และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

6.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดและหลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี กองทุนรวมฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารที่สามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 52,635,238 บาท (พ.ศ. 2566 : 103,558,429 บาท) เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวมฯ

6.4 การบริหารความเสี่ยง

กองทุนรวมฯ บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

7 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

การประมาณมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนรวมฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนรวมฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่าความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1: ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2: ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1 ทั้งที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคา) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคา) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับ 3: ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

7 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (ต่อ)

31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,442,000,000	1,442,000,000
เงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	409,609,336	-	409,609,336
รวมสินทรัพย์	-	409,609,336	1,442,000,000	1,851,609,336

31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,587,000,000	1,587,000,000
เงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	389,574,581	-	389,574,581
รวมสินทรัพย์	-	389,574,581	1,587,000,000	1,976,574,581

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ก) เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตราสารหนี้ซึ่งมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 วัดมูลค่ายุติธรรมโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

ข) เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

บริษัทจัดการฯ ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ (“ผู้ประเมินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการฯ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการฯ จัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ บริษัทจัดการฯ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ สอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวมฯ

7 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (ต่อ)

ข) เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 (ต่อ)

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ และตลาดคู่แข่ง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 13.00 (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 13.00) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากตลาด จากการบริหารการจัดการ และจากสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมได้มีการวิเคราะห์ทุกงวด โดยบริษัทจัดการฯ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนรวมฯ จะสอบทานรายงานและสมมติฐานการประเมินราคายุติธรรมที่ได้รับจากผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อวิเคราะห์สาเหตุและสอบทานความสมเหตุสมผลของการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรม

กองทุนรวมฯ ไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐานหลักในการคำนวณ

เงินลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์
เพิ่มขึ้น (ลดลง)
31 ธันวาคม
พ.ศ. 2567
ล้านบาท

เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50 ของอัตราคิดลด	(19)
ลดลงร้อยละ 0.50 ของอัตราคิดลด	20

8 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน

กองทุนรวมฯ มีการประเมินการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประเมินการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประเมินการทางบัญชีและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

9 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนรวมฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

10 เงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
เงินลงทุนต้นปี	389,574,581	384,576,792
เพิ่มขึ้น	1,470,958,797	1,393,558,341
จำหน่าย	(1,460,000,000)	(1,395,000,000)
รายได้ดอกเบี้ย	9,061,257	6,418,551
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	14,701	20,897
เงินลงทุนสิ้นปี	409,609,336	389,574,581

11 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	1,587,000,000	1,673,000,000
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(145,000,000)	(86,000,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	1,442,000,000	1,587,000,000

กองทุนรวมฯ ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บางส่วนในโครงการตลาดกลางสินค้าเกษตร (ตลาดไท) ซึ่งรวมถึงสิทธิการเช่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 31/1-3, 31/32, 32/6, 32/9, 32/128, 32/369-387, 32/475, 32/1034-1035 หมู่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม.42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี รวมเนื้อที่ 84,407.50 ตารางเมตร พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับอาคารเป็นการเฉพาะ จำนวน 85,626.04 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น 170,033.54 ตารางเมตร โดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 20 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553

11 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

กองทุนรวมฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการตลาดไท ซึ่งมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5 ปี 10 เดือน 11 วัน โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยพิจารณาจากความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยใช้วิธีการคำนวณมูลค่ายุติธรรมจากประมาณการรายได้กระแสเงินสดรับที่คาดว่าจะได้รับสุทธิจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต ตามรายงานลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2567 การประเมินราคาดังกล่าวใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญมาเป็นตัวแปรในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม กองทุนรวมฯ จึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

12 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 กองทุนรวมฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

รายการ	เงินต้น (บาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
เงินสดในมือ	-	9,759	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	30,000	30,000	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	52,605,238	103,518,670	0.01 - 0.50	0.01 - 0.55
รวม	52,635,238	103,558,429		

13 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 หน่วยลงทุนที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 180,000,000 หน่วย (31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 : 180,000,000 หน่วย) มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.90 บาท

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมมีดังนี้

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	267,787,373	316,100,592
บวก กำไรจากการลงทุนสุทธิ	358,509,409	348,399,884
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(144,985,299)	(85,979,103)
หัก การแบ่งปันส่วนทุนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 14)	(383,220,000)	(310,734,000)
ยอดปลายปี	98,091,483	267,787,373

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

14 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของบริษัทจัดการฯ มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ดังต่อไปนี้

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่ปิดสมุดทะเบียน ผู้ถือหน่วยลงทุน	วันที่จ่าย	อัตราต่อ หน่วยลงทุน บาท	จำนวนเงิน บาท
1	1 ตุลาคม พ.ศ. 2566 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567	6 มีนาคม พ.ศ. 2567	20 มีนาคม พ.ศ. 2567	0.4875	87,750,000
2	1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2567	16 พฤษภาคม พ.ศ. 2567	30 พฤษภาคม พ.ศ. 2567	14 มิถุนายน พ.ศ. 2567	0.5547	99,846,000
3	1 เมษายน พ.ศ. 2567 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567	16 สิงหาคม พ.ศ. 2567	30 สิงหาคม พ.ศ. 2567	13 กันยายน พ.ศ. 2567	0.5400	97,200,000
4	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2567	15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	17 ธันวาคม พ.ศ. 2567	0.5468	98,424,000
						<u>383,220,000</u>

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่ปิดสมุดทะเบียน ผู้ถือหน่วยลงทุน	วันที่จ่าย	อัตราต่อ หน่วยลงทุน บาท	จำนวนเงิน บาท
1	1 ตุลาคม พ.ศ. 2565 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566	7 มีนาคม พ.ศ. 2566	21 มีนาคม พ.ศ. 2566	0.4220	75,960,000
2	1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2566	19 พฤษภาคม พ.ศ. 2566	2 มิถุนายน พ.ศ. 2566	19 มิถุนายน พ.ศ. 2566	0.4193	75,474,000
3	1 เมษายน พ.ศ. 2566 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566	22 สิงหาคม พ.ศ. 2566	5 กันยายน พ.ศ. 2566	19 กันยายน พ.ศ. 2566	0.4410	79,380,000
4	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2566	17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566	1 ธันวาคม พ.ศ. 2566	19 ธันวาคม พ.ศ. 2566	0.4440	79,920,000
						<u>310,734,000</u>

15 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการฯ ได้รับค่าธรรมเนียมจัดการกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 2 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ ได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 0.18 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุนคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 0.18 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมฯ โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสัญญามีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 10 ปี และหากคู่สัญญาไม่มีการตกลงเป็นประการอื่นให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อเนื่องต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 10 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 เป็นต้นไป ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าตอบแทนในนามกองทุนรวมฯ ในอัตราร้อยละ 3.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนสุทธิของกองทุนรวมฯ เฉพาะจากทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากการเป็นผู้บริหาร
- 2) ค่าคอมมิชชันจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการบุคคลดังกล่าวในอัตราร้อยละ 6.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนสุทธิของกองทุนรวมฯ เฉพาะจากทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหาร
- 3) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ในอัตราร้อยละ 7.00 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net property income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมฯ ได้รับจากการให้เช่า ให้ใช้ประโยชน์หรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมฯ ที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1) ข้อ 2) และข้อ 4)
- 4) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกิน 60 ล้านบาท ต่อปีสำหรับปีแรก และปรับเปลี่ยนในแต่ละคราวในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ทุก ๆ 3 ปี

15 ค่าใช้จ่าย (ต่อ)

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 1) ถึง 4) ข้างต้น รวมแล้วไม่เกินร้อยละ 30.00 ของรายได้ค่าเช่า และค่าตอบแทนสุทธิของกองทุนรวมฯ

เมื่อวันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2566 กองทุนรวมฯ และบริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2566 (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16 ก)) เป็นผลให้มีการเข้าทำสัญญาเพื่อยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวมฯ และบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเชนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าช่วง และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เดิมของกองทุนรวมฯ โดยการยกเลิกสัญญามีผลบังคับใช้ในวันเดียวกัน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วยค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่าซ่อมบำรุงรักษา ค่าประเมินราคาสินทรัพย์และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

16 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนรวมฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงกิจการร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวมฯ ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ แต่ละรายการ กองทุนรวมฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

- บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเชนจ์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารงานของกองทุนรวมฯ ซึ่งในที่นี้เรียกว่า “บริษัทจัดการฯ”
- บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงดำเนินงานของกองทุนรวมฯ

16 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

ก) รายได้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	5,059,455
บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	356,939,456	88,050,000

เมื่อวันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2566 กองทุนรวมฯ และบริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2566 เพื่อเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไทในระหว่างช่วงแผนการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่โครงการ โดยสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานดังกล่าวมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี

ข) ค่าใช้จ่าย

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	-	117,405,695
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	-	53,886,766
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,160,279	4,329,269
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,245,221	1,301,644

16 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

ค) ยอดคงเหลือ

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	1,099
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	443,123	484,443
บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	157,801
เจ้าหนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	361,107

ง) การแบ่งปันส่วนทุน

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด		
เงินปันผลจ่าย	127,740,000	103,578,000

17 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนรวมฯ ได้ซื้อและขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวนเงินรวม 2,922 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 2,789 ล้านบาท) โดยคิดเป็นร้อยละ 147 (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 133) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี