

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
(“เดิมชื่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์”)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (“ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกالدังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจจะพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกالدังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

บริษัท เอส ที ออดิท จำกัด

(นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 11 สิงหาคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

(“เดิมชื่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์”)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565

(หน่วย : พันบาท)

	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	4,203,710	3,458,616
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	150,430	124,066
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	61,519	27,424
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ		6,121	5,213
จากดอกเบี้ย		43	37
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		5,456	723
สินทรัพย์อื่น	14	15,361	5,398
รวมสินทรัพย์		4,442,640	3,621,477
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	23,290	9,961
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		9,941	5,612
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		95,820	80,912
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	8	744,481	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	9	456,406	451,627
หนี้สินอื่น	14	29,972	26,193
รวมหนี้สิน		1,359,910	574,305
สินทรัพย์สุทธิ		3,082,730	3,047,172
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		3,015,000	3,015,000
กำไรสะสม	10	67,730	32,172
สินทรัพย์สุทธิ		3,082,730	3,047,172
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.2246	10.1067
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		301,500,000.00	301,500,000.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
 (“เดิมชื่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์”)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน			
ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
โครงการวิรัช แอสเซ็ท			
ที่ตั้ง: อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน	685,500		
พร้อมสำนักงาน จำนวน 41 หน่วย			
	685,500	685,500	15.74
โครงการเอสที บางบ่อ			
ที่ตั้ง: อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน	558,000		
พร้อมสำนักงาน จำนวน 9 หน่วย			
	558,000	558,000	12.82
โครงการเอสที บางปะอิน			
ที่ตั้ง: อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หน่วย	699,000		
และห้องเย็น จำนวน 1 หน่วย			
	699,000	699,000	16.05
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร	416,970		
และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค			
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	155,650		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	28		
	572,648	572,648	13.16
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์	650,770		
จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค			
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	292,483		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	215		
	943,468	943,468	21.67
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	3,458,616	3,458,616	79.44

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
 (“เดิมชื่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์”)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โครงการ Interlink Data Center ที่ตั้ง: ซอย 01 กาญจนานิกย 5/5 เขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ศูนย์รับฝากข้อมูล และงานระบบที่เกี่ยวข้อง เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	675,000 70,094		
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	745,094	745,094	17.11
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,203,710	4,203,710	96.55

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	เงินต้น (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินลงทุนในกองทุนรวม กองทุนเปิด วี มั่นนี้ มาร์เก็ท - ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป		5,000	5,003	0.11
เงินฝากประจำ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	11 ส.ค. 2565 11 ส.ค. 2565 13 ก.ย. 2565 9 ธ.ค. 2565 30 ก.ย. 2565 30 ก.ย. 2565 1 ก.ค. 2565	8,107 72,625 27,034 15,023 4,618 13,020 5,000	8,107 72,625 27,034 15,023 4,618 13,020 5,000	0.19 1.67 0.62 0.35 0.10 0.30 0.11
รวมเงินลงทุนในเงินลงทุนในหลักทรัพย์		150,427	150,430	3.45
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		4,354,137	4,354,140	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
(“เดิมชื่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์”)

งบประกอบรายละเอียดเงินทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบแล้ว)

การแสดงรายละเอียดเงินทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินทุน			
ประเภทเงินทุน	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
โครงการวิรัช แอสเซ็ท			
ที่ตั้ง: อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 41 ยูนิต	685,500		
	685,500	685,500	19.13
โครงการเอสที บางบ่อ			
ที่ตั้ง: อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 9 ยูนิต	558,000		
	558,000	558,000	15.58
โครงการเอสที บางปะอิน			
ที่ตั้ง: อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต และห้องเย็น จำนวน 1 ยูนิต	699,000		
	699,000	699,000	19.51
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค	416,970		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	155,650		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	28		
	572,648	572,648	15.98
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค	650,770		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	292,483		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	215		
	943,468	943,468	26.34
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	3,458,616	3,458,616	96.54

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
(“เดิมชื่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์”)

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบแล้ว)

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน				
ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	เงินต้น (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินฝากประจำ				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	11 ก.พ. 2565	82,066	82,066	2.29
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	13 มี.ค. 2565	27,000	27,000	0.75
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	9 มิ.ย. 2565	15,000	15,000	0.42
รวมเงินลงทุนในเงินลงทุนในหลักทรัพย์		124,066	124,066	3.46
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		3,582,682	3,582,682	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
 (“เดิมชื่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์”)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

	หมายเหตุ	(หน่วย : พันบาท)
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		89,099
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	14	6,101
รายได้ดอกเบี้ย		125
รายได้อื่น		2
รวมรายได้		95,327
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	11, 14	2,967
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	11, 14	2,602
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	238
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	12, 14	4,584
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		150
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	13	6,670
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,192
ต้นทุนทางการเงิน		13,398
รวมค่าใช้จ่าย		31,801
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		63,526
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		3
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		3
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		63,529

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

(“เดิมชื่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์”)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

	หมายเหตุ	(หน่วย : พันบาท)
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		160,945
รายได้ค่าธรรมเนียมตามสัญญาตกลงกระทำการ	14	12,023
รายได้ดอกเบี้ย		229
รายได้อื่น		40
รวมรายได้		173,237
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	11, 14	5,330
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	11, 14	4,675
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	473
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	12, 14	8,875
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		298
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	13	13,133
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,797
ต้นทุนทางการเงิน		19,539
รวมค่าใช้จ่าย		54,120
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		119,117
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		3
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		3
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		119,120

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เลขที่บีเอสที มิกซ์

(“เดิมชื่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เลขที่บีเอสที มิกซ์”)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

	หมายเหตุ	(หน่วย : พันบาท)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		119,117
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		3
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		119,120
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	15	(83,562)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		35,558
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		3,047,172
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		3,082,730
		(หน่วย : หน่วย)
<u>การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์</u>		
(มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)		
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นงวด		301,500,000
หน่วยทรัสต์ ณ วันปลายงวด		301,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

(“เดิมชื่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์”)

งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

(หน่วย : พันบาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	119,120
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(745,094)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(26,361)
การลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	(908)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(6)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(4,733)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(9,963)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,329
การเพิ่มขึ้นในค่าเช่ารับล่วงหน้า	4,329
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	14,908
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	3,779
รายการกำไรจากเงินลงทุน	(3)
ต้นทุนทางการเงิน	19,539
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(612,064)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	750,000
ชำระค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(5,625)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(7,203)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(83,562)
จ่ายชำระดอกเบี้ย	(7,451)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	646,159
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	34,095
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	27,424
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	61,519

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

(“เดิมชื่อ: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์”)

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีเงินทุนจำนวน 3,015 ล้านบาท (แบ่งเป็น 301.50 ล้านหน่วยทรัสต์ มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุน และนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หากมี) ไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า การให้เช่าพื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทน และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป

บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และบริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการริช แอสเซ็ท และบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสที บางปะอิน โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 29.27 (วันที่ 31 ธันวาคม 2564: ร้อยละ 28.05)

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์โครงการ Interlink Data Center (“ทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) ในมูลค่าการลงทุนจำนวน 750.00 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยมีแหล่งเงินทุนเพื่อเข้าลงทุนจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและต่อมาผู้จัดการกองทรัสต์ได้แก้ไขชื่อกองทรัสต์จากเดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์” เป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เคทีบีเอสที มิกซ์” เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2565 ทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้รับทราบการแก้ไขชื่อของกองทรัสต์ภายหลังที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเพิ่มเติมแล้ว เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- 2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

- 2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยการลดทุน

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่ว่าแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องใช้ดุลยพินิจ การประมาณ และข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	3,458,616
<u>บวก</u> ลงทุนในระหว่างงวด	745,094
ยอดคงเหลือปลายงวด	<u>4,203,710</u>

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารและส่วนควบของอาคาร และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของโครงการ Interlink Data Center โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 745.09 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

ทั้งนี้กองทรัสต์นำอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไปเป็นหลักประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน

รายละเอียดการลงทุนโดยสรุปดังต่อไปนี้

<u>โครงการ</u>	<u>ประเภท</u> <u>ทรัพย์สิน</u>	<u>เนื้อที่ดิน</u> <u>(ไร่-งาน-</u> <u>ตารางวา)</u>	<u>พื้นที่เช่า</u> <u>อาคารให้เช่า</u> <u>(ตารางเมตร)</u>	<u>รูปแบบการลงทุน</u>	<u>ระยะเวลาการ</u> <u>ลงทุนสิ้นสุด</u>	<u>ระยะเวลาการ</u> <u>ให้เช่าสิ้นสุด</u>
โครงการริช แอสเซ็ท	คลังสินค้า/โรงงาน	30-1-35.4	40,398.67	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร	7 พฤศจิกายน 2594	-
โครงการเอสที บางป่อ	คลังสินค้า/โรงงาน	41-1-94.3	37,656.00	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร	7 พฤศจิกายน 2594	-
โครงการเอสที บางปะอิน	คลังสินค้า	40-3-9	43,578.00	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร	7 พฤศจิกายน 2594	-
โครงการซัมเมอร์ฮับ	สำนักงาน	1-1-31	5,147.36	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่า อาคาร และกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่างๆ และมีค้ำประกันในการต่ออายุสัญญา	7 พฤศจิกายน 2594	-
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	คอมมูนิตีมอลล์	2-1-98	5,138.45	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่างๆ และมี ค้ำประกันในการต่ออายุสัญญา	7 พฤศจิกายน 2594	-
<u>ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมระหว่างงวด</u>						
โครงการ Interlink Data Center	ศูนย์รับฝากข้อมูล	1-0-30.2	2,004.00	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคาร และ กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และ อุปกรณ์ ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง	-	29 มีนาคม 2595

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้น ภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564
ภายใน 1 ปี	291.81	215.61
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	669.05	423.19
เกิน 5 ปี	1,816.09	233.91

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	124,066
ซื้อ	26,361
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	3
ยอดคงเหลือปลายงวด	150,430

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

ธนาคาร	เงินสด (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	7,872	23,227	0.20	0.20
ประเภทกระแสรายวัน	1,421	4,197	-	-
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	8,205	-	0.10	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	44,021	-	0.30	-
รวม	61,519	27,424		

8. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	750,000
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอดัดจ่าย	(5,519)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	<u>744,481</u>

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	-
<u>บวก</u> กู้ยืมเพิ่มขึ้น	750,000
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(5,625)
<u>บวก</u> ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	106
ยอดคงเหลือปลายงวด	<u>744,481</u>

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	525
ครบกำหนด 1 - 5 ปี	28,350
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี	721,125
	<u>750,000</u>

กองทรัสต์ได้รับเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวนเงิน 750 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ซึ่งมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 12 ปี และปลอดชำระเงินต้น 1 ปี และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินทุก 3 เดือนและชำระดอกเบี้ยทุกเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

หลักประกันการกู้ยืม โดยมีวงเงินประกันรวมสูงสุดไม่เกิน 750 ล้านบาท มีดังนี้

- 1) จัดจ้างนองที่ดินและอาคาร
- 2) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงินตามสัญญาเช่า กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ และบัญชีเงินฝากธนาคาร
- 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ได้กำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

9. หนี้สินตามสัญญาเช่า

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	451,627
<u>บวก</u> จ่ายชำระในระหว่างงวด	(7,203)
<u>หัก</u> เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยในระหว่างงวด	11,982
ยอดคงเหลือปลายงวด	<u>456,406</u>

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)		
	ไม่เกิน 1 ปี	เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	เกิน 5 ปี
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	11,138	53,845	1,076,628
<u>หัก</u> : ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(24,485)	(104,933)	(555,787)
สุทธิ	<u>(13,347)</u>	<u>(51,088)</u>	<u>520,841</u>

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	11,982

10. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	32,172
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	119,117
รายการกำไรจากเงินลงทุน	3
การแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(83,562)
ยอดคงเหลือปลายงวด	67,730

11. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรีดี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

<u>ค่าใช้จ่าย</u>	<u>อัตราร้อยละ</u>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.07 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 10.00 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมทรีดี	ไม่เกินร้อยละ 1.07 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
ค่าธรรมเนียมข้างต้นรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว	

12. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีกำหนดสามปี และจะต้องอายุได้อีกคราวละสามปี โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
- (3) ค่านายธรรมในการจัดหาผู้เช่าแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้
 - สำหรับผู้เช่ารายใหม่จะได้รับค่านายหน้าในอัตราไม่เกิน 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี
 - สำหรับผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาจะได้รับค่านายหน้าในอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ

13. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมโรงงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ซึ่งจะตัดจ่ายจากกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ และกองทุนอื่นที่บริหารโดยทรัสต์ของกองทรัสต์เดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งวดสามเดือน	งวดหกเดือน	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	2,967	5,330	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	2,602	4,675	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด			
รายได้เช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ	2,004	4,009	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	3,353	6,602	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	1,689	2,258	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด			
รายได้เช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ	2,723	4,320	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที ฮับ จำกัด			
รายได้เช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ	858	2,579	ตามที่ระบุในสัญญา

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564
บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	3,047	1,621
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	2,673	1,422
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด		
ลูกหนี้รายได้สดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	1,336	1,584
เงินประกันตามสัญญากระทำการ	15,000	15,000
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	3,444	2,047
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	332
ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าค้างจ่าย	1,133	-
บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด		
ลูกหนี้รายได้สดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	2,723	1,879
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,582	1,042
บริษัท เอสที ฮับ จำกัด		
ลูกหนี้รายได้สดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	861	1,228
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	782	592

15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ประกาศจ่ายในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)			
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
23 กุมภาพันธ์ 2565	2 พฤศจิกายน 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564	0.1039	31,321
11 พฤษภาคม 2565	1 มกราคม 2565 ถึง 31 มีนาคม 2565	0.1733	52,241
รวม		0.2772	83,562

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 771.45 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 25.12 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด

17. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายดังต่อไปนี้

- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างรักษาความปลอดภัย และค่าบริการทำความสะอาด อัตราค่าบริการเดือนละ 0.73 ล้านบาท

18. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

19. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมโดยแบ่งตามลำดับขั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

<u>30 มิถุนายน 2565</u>				
	<u>ระดับ 1</u>	<u>ระดับ 2</u>	<u>ระดับ 3</u>	<u>รวม</u>
<u>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u>				
<u>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ</u>				
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,203,710	4,203,710
<u>เงินฝากประจำ</u>	-	145,427	-	145,427
<u>กองทุนรวม</u>	-	5,003	-	5,003

(หน่วย : พันบาท)

<u>31 ธันวาคม 2564</u>				
	<u>ระดับ 1</u>	<u>ระดับ 2</u>	<u>ระดับ 3</u>	<u>รวม</u>
<u>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u>				
<u>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ</u>				
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	3,458,616	3,458,616
<u>เงินฝากประจำ</u>	-	124,066	-	124,066

กองทรัสต์มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้วิธีทุนซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม
- เงินฝากประจำประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม
- เงินลงทุนในกองทุนรวมประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

20. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเมนต์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1779 บาท

21. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2565
