

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (“ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจจะพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

(นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 9 สิงหาคม 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

		(หน่วย : พันบาท)	
	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	4,212,686	4,212,138
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	140,409	129,876
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	69,775	81,663
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	8	21,209	13,415
จากดอกเบี้ย		48	25
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		6,323	3,945
สินทรัพย์อื่น	15	5,682	6,171
รวมสินทรัพย์		<u>4,456,132</u>	<u>4,447,233</u>
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15	18,892	19,141
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		8,766	8,985
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		99,971	97,335
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	9	744,672	744,693
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	469,753	460,207
หนี้สินอื่น	15	20,784	20,966
รวมหนี้สิน		<u>1,362,838</u>	<u>1,351,327</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u>3,093,294</u>	<u>3,095,906</u>
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์		3,015,000	3,015,000
กำไรสะสม	11	78,294	80,906
สินทรัพย์สุทธิ		<u>3,093,294</u>	<u>3,095,906</u>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.2596	10.2683
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		301,500,000	301,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ไม่ได้ตรวจสอบ)
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
โครงการริช แอสเซ็ท			
ที่ตั้ง: อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 41 ยูนิต	685,500		
	685,500	653,948	15.02
โครงการเอสที บางบ่อ			
ที่ตั้ง: อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 9 ยูนิต	558,000		
	558,000	558,000	12.82
โครงการเอสที บางปะอิน			
ที่ตั้ง: อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต และห้องเย็น จำนวน 1 ยูนิต	699,000		
	699,000	717,813	16.49
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค	416,970		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	155,650		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	650		
	573,270	596,130	13.69
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค	650,770		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	292,483		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	464		
	943,717	927,606	21.31
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	3,459,487	3,453,497	79.33

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ไม่ได้ตรวจสอบ)
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
โครงการ Interlink Data Center			
ที่ตั้ง: ซอย 01 กาญจนภิเษก 5/5 เขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ศูนย์รับฝากข้อมูล และงานระบบที่เกี่ยวข้อง	675,000		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	70,093		
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	745,093	759,189	17.44
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,204,580	4,212,686	96.77

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	เงินต้น/ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิด วิ มั่นนี้ มาร์เก็ต				
- ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป		5,000	5,044	0.11
กองทุนเปิดเคทีพี ทรูสแอสที				
- ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป		30,000	30,273	0.70
เงินฝากประจำ				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	9 ธ.ค. 2566	15,083	15,083	0.35
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	13 ก.ย. 2566	27,135	27,135	0.62
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	2 ต.ค. 2566	13,060	13,060	0.30
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	2 ต.ค. 2566	4,630	4,630	0.11
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	3 ก.ค. 2566	5,021	5,021	0.12
ใบรับฝากเงินประจำ				
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	22 ส.ค. 2566	10,022	10,022	0.23
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	28 ก.ย. 2566	10,061	10,061	0.23
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	28 ก.ย. 2566	10,044	10,044	0.23
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	31 ก.ค. 2566	10,036	10,036	0.23
รวมเงินลงทุนในเงินลงทุนในหลักทรัพย์		140,092	140,409	3.23
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		4,344,672	4,353,095	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ตรวจสอบแล้ว)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
โครงการริช แอสเซ็ท			
ที่ตั้ง: อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 41 ยูนิต	685,500		
	685,500	653,948	15.06
โครงการเอสที บางบ่อ			
ที่ตั้ง: อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 9 ยูนิต	558,000		
	558,000	558,000	12.85
โครงการเอสที บางปะอิน			
ที่ตั้ง: อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต และห้องเย็น จำนวน 1 ยูนิต	699,000		
	699,000	717,813	16.53
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค	416,970		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	155,650		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	28		
	572,648	595,582	13.72
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค	650,770		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	292,483		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	215		
	943,468	927,606	21.36
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	3,458,616	3,452,949	79.52

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ตรวจสอบแล้ว)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
โครงการ Interlink Data Center			
ที่ตั้ง: ซอย 01 กาญจนภิเษก 5/5 เขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ศูนย์รับฝากข้อมูล และงานระบบที่เกี่ยวข้อง	675,000		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	70,093		
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	745,093	759,189	17.48
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,203,709	4,212,138	97.00

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	เงินต้น/ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิด วี มั่นนี้ มาร์เก็ต				
- ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป		5,000	5,017	0.12
กองทุนเปิดเคทีพี ตราสารหนี้พลัส				
- ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป		30,000	30,056	0.69
เงินฝากประจำ				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	13 มี.ค. 2566	27,068	27,068	0.62
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	9 มี.ย. 2566	15,045	15,045	0.35
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	30 มี.ค. 2566	17,654	17,654	0.41
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	3 ม.ค. 2566	5,010	5,010	0.12
ใบรับฝากเงินประจำ				
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	28 ม.ค. 2566	10,008	10,008	0.23
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	28 มี.ค. 2566	20,018	20,018	0.46
รวมเงินลงทุนในเงินลงทุนในหลักทรัพย์		129,803	129,876	3.00
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		4,333,512	4,342,014	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

		(หน่วย : พันบาท)	
	หมายเหตุ	2566	2565
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		92,332	89,099
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ(กลับรายการ)	15	(551)	6,101
รายได้ดอกเบี้ย		272	125
รายได้อื่น		266	2
รวมรายได้		92,319	95,327
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมนักจัดการกองทรัสต์	12, 15	5,218	2,967
ค่าธรรมเนียมนิติ	12, 15	2,609	2,602
ค่าธรรมเนียนายทะเบียน	12	235	238
ค่าธรรมเนียมนิติหรืออสังหาริมทรัพย์	13, 15	5,422	4,584
ค่าธรรมเนียมนิติวิชาชีพ		150	150
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	14	11,207	6,670
ค่าใช้จ่ายอื่น		662	1,192
ต้นทุนทางการเงิน		15,941	13,398
รวมค่าใช้จ่าย		41,444	31,801
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		50,875	63,526
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		17	3
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		17	3
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		50,892	63,529

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

		(หน่วย : พันบาท)	
หมายเหตุ	2566	2565	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		182,673	160,945
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	15	313	12,023
รายได้ดอกเบี้ย		499	229
รายได้อื่น		663	40
รวมรายได้		184,148	173,237
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12, 15	10,379	5,330
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12, 15	5,193	4,675
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	468	473
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	13, 15	10,582	8,875
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		298	298
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	14	21,896	13,133
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,076	1,797
ต้นทุนทางการเงิน		31,023	19,539
รวมค่าใช้จ่าย		80,915	54,120
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		103,233	119,117
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร(ขาดทุน)ที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(79)	3
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		(79)	3
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		103,154	119,120

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (ไม่ได้ตรวจสอบ)
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

		(หน่วย : พันบาท)	
หมายเหตุ	2566	2565	
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	103,233	119,117	
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(79)	3	
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	103,154	119,120	
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	16	(105,766)	(83,562)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		(2,612)	35,558
สินทรัพย์สุทธิตั้งงวด	3,095,906	3,047,172	
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	3,093,294	3,082,730	
			(หน่วย : หน่วย)
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
(มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นงวด	301,500,000	301,500,000	
หน่วยทรัสต์ ณ วันปลายงวด	301,500,000	301,500,000	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

	(หน่วย : พันบาท)	
	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	103,154	119,120
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(871)	(745,094)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(10,289)	(26,361)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	(7,794)	(908)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(23)	(6)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(2,378)	(4,733)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	489	(9,963)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(340)	13,329
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าเช่ารับล่วงหน้า	(219)	4,329
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	2,636	14,908
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	(182)	3,779
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	79	(3)
ต้นทุนทางการเงิน	31,023	19,539
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	115,285	(612,064)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	750,000
ชำระค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	-	(5,625)
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(225)	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2,784)	(7,203)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(105,766)	(83,562)
จ่ายชำระดอกเบี้ย	(18,398)	(7,451)
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(127,173)	646,159
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(11,888)	34,095
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	81,663	27,424
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	69,775	61,519

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ไม่ได้ตรวจสอบ)
สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

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 คาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และบริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการริช แอสเซ็ท และบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการเอสที บางป่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 29.27 (31 ธันวาคม 2565: ร้อยละ 29.27)

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

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

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่ว่าแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องใช้ดุลยพินิจ การประมาณ และข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	4,212,138
บวก ลงทุนในระหว่างงวด	871
หัก ขาดทุนสุทธิจากการประเมินราคาระหว่างงวด	(323)
ยอดคงเหลือปลายงวด	4,212,686

ทั้งนี้กองทรัสต์นำอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไปเป็นหลักประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวนเงินที่จะได้รับในอนาคตตามระยะเวลาครบกำหนดชำระของสัญญาให้เช่าดำเนินงาน โดยไม่คิดลด ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	<u>30 มิถุนายน 2566</u>	<u>31 ธันวาคม 2565</u>
ปีที่ 1	311.23	303.15
ปีที่ 2	245.90	246.39
ปีที่ 3	164.26	161.73
ปีที่ 4	129.12	128.72
ปีที่ 5	121.03	129.53
หลังจากปีที่ 5	1,709.76	1,765.47
รวม	2,681.30	2,734.99

รายละเอียดการลงทุนโดยสรุปดังต่อไปนี้

<u>โครงการ</u>	<u>ประเภท ทรัพย์สิน</u>	<u>เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)</u>	<u>พื้นที่เช่า อาคารให้เช่า (ตารางเมตร)</u>	<u>รูปแบบการลงทุน</u>	<u>ระยะเวลาการ ลงทุนสิ้นสุด</u>	<u>ระยะเวลาการ ให้เช่าสิ้นสุด</u>
<i>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</i>						
โครงการริช แอสเซท	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	คอมมูนิตีโมดลล์	2-1-98	5,138.45	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่างๆ และมี ค้ำประกันในการต่ออายุสัญญา	7 พฤศจิกายน 2594	-
<i>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</i>						
โครงการ Interlink Data Center	ศูนย์รับฝากข้อมูล	1-0-30.2	2,004.00	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคาร และ กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และ อุปกรณ์ ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง	-	29 มีนาคม 2595

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	129,876
ซื้อ	10,289
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	244
ยอดคงเหลือปลายงวด	<u>140,409</u>

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

ธนาคาร	เงินสด (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	31,919	26,390	0.40	0.20
ประเภทกระแสรายวัน	3,487	3,160	-	-
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	4,562	1,449	0.10	0.10
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	29,807	50,664	0.80	0.40
รวม	<u>69,775</u>	<u>81,663</u>		

8. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	<u>30 มิถุนายน 2566</u>	<u>31 ธันวาคม 2565</u>
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	1,804	1,361
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		
น้อยกว่า 3 เดือน	1,132	632
3 - 6 เดือน	-	-
มากกว่า 6 - 12 เดือน	-	-
มากกว่า 12 เดือน	-	-
รวม	<u>2,936</u>	<u>1,993</u>
<u>บวก</u> รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	<u>18,273</u>	<u>11,422</u>
รวมทั้งสิ้น	<u><u>21,209</u></u>	<u><u>13,415</u></u>

9. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	749,775
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอดัดจ่าย	<u>(5,103)</u>
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	<u><u>744,672</u></u>

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	744,693
<u>หัก</u> จ่ายชำระในระหว่างงวด	<u>(225)</u>
<u>บวก</u> ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	<u>204</u>
ยอดคงเหลือปลายงวด	<u><u>744,672</u></u>

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	1,650
ครบกำหนด 1 - 5 ปี	49,125
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี	699,000
	749,775

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) จดจำนองที่ดินและอาคาร
- 2) จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิการเช่า สิทธิการรับเงินตามสัญญาเช่า กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ และบัญชีเงินฝากธนาคาร
- 3) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ได้กำหนดในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

10. หนี้สินตามสัญญาเช่า

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	460,207
<u>หัก</u> จ่ายชำระในระหว่างงวด	(2,784)
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยในระหว่างงวด	12,330
ยอดคงเหลือปลายงวด	469,753

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)		
	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566		
	<u>ไม่เกิน 1 ปี</u>	เกินกว่า 1 ปี <u>แต่ไม่เกิน 5 ปี</u>	<u>เกิน 5 ปี</u>
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	12,229	59,193	1,059,051
หัก: ดอกเบี้ยรอกการตัดจำหน่าย	(25,183)	(107,550)	(527,987)
สุทธิ	(12,954)	(48,357)	531,064

	(หน่วย : พันบาท)		
	ณ 31 ธันวาคม 2565		
	<u>ไม่เกิน 1 ปี</u>	เกินกว่า 1 ปี <u>แต่ไม่เกิน 5 ปี</u>	<u>เกิน 5 ปี</u>
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	8,790	56,628	1,067,839
หัก: ดอกเบี้ยรอกการตัดจำหน่าย	(24,837)	(106,259)	(541,954)
สุทธิ	(16,047)	(49,631)	525,885

11. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	80,906
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	103,233
รายการขาดทุนจากเงินลงทุน	(79)
การแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(105,766)
ยอดคงเหลือปลายงวด	78,294

12. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

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

13. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีกำหนดสามปี และจะต่ออายุได้อีกคราวละสามปี โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมดังนี้

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

14. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมโรงงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและข้อกำหนดอื่น ๆ ซึ่งจะตัดจ่ายจากกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ และกองทุนอื่นที่บริหารโดยทรัสต์ของกองทรัสต์เดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือน		นโยบายการกำหนดราคา
	สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
	2566	2565	
บริษัท คาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	5,218	2,967	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	2,609	2,602	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	470	-	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด			
รายได้เช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	2,004	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	4,218	3,353	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	197	1,689	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด			
รายได้เช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ			
(กลับรายการ)	(472)	2,723	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที ฮับ จำกัด			
รายได้เช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ			
(กลับรายการ)	(79)	858	ตามที่ระบุในสัญญา

(หน่วย : พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		นโยบายการกำหนดราคา
	2566	2565	
บริษัท คาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	10,379	5,330	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5,193	4,675	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	912	-	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด			
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	4,009	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	8,182	6,602	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	1,718	2,258	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด			
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	61	4,320	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที ฮับ จำกัด			
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	252	2,579	ตามที่ระบุในสัญญา

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัท คาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	3,589	3,559
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	1,795	1,789
บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)		
เงินมัดจำรับ	662	-

(หน่วย : พันบาท)

	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด		
เงินประกันตามสัญญากระทำการ	15,000	15,000
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	4,328	4,043
ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าค้างจ่าย	202	385
บริษัท เอสที อิลล์ จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการ	87	-
ลูกหนี้รายได้ขาดเซชตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	2,075
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2	2
เจ้าหนี้อื่น	1,391	1,472
บริษัท เอสที ฮับ จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการ	108	-
ลูกหนี้รายได้ขาดเซชตามสัญญาตกลงกระทำการ	42	542
เจ้าหนี้อื่น	186	361
หน่วยลงทุนของกองทุนอื่นที่บริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ดาโอ จำกัด		
เงินลงทุน	5,044	5,017

16. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่ประกาศจ่ายในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)			
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
22 กุมภาพันธ์ 2566	1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 และกำไรสะสม	0.1777	53,576
26 พฤษภาคม 2566	1 มกราคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2566	0.1731	52,190
	รวม	0.3508	105,766

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทที่ประกาศจ่ายในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 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

17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 11.16 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.36 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 771.45 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 25.12 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

18. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายดังต่อไปนี้

- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างรักษาความปลอดภัย และค่าบริการทำความสะอาด อัตราค่าบริการเดือนละ 0.69 ล้านบาท

19. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

20. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหารราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมโดยแบ่งตามลำดับขั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	30 มิถุนายน 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<u>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u>				
<u>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ</u>				
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,212,686	4,212,686
เงินฝากประจำ	-	105,092	-	105,092
กองทุนรวม	-	35,317	-	35,317

(หน่วย : พันบาท)

31 ธันวาคม 2565

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ				
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,212,138	4,212,138
เงินฝากประจำ	-	94,803	-	94,803
กองทุนรวม	-	35,073	-	35,073

กองทรัสต์มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินฝากประจำประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม
- เงินลงทุนในกองทุนรวมประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

21. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน และพื้นที่อาคาร บางส่วนของโครงการลาดพร้าว ฮิลส์ (ส่วนสำนักงานและพาณิชย์) จาก บริษัท เออร์เบิน ฮาบิแทท จำกัด โดยใช้แหล่งเงินทุนเงินกู้ระยะยาวเพิ่มเติม

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท คาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และกำไรสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1745 บาท

22. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566