

## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### ขอบเขตการสอบทาน

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

### ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

( นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์ )

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 8 พฤษภาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

		(หน่วย : พันบาท)	
	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบแล้ว)
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	4,222,629	4,222,629
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6, 15	136,666	136,224
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	67,651	69,153
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	8, 15	30,874	29,950
จากดอกเบี้ย		317	95
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		7,914	5,766
สินทรัพย์อื่น	15	7,379	3,972
รวมสินทรัพย์		4,473,430	4,467,789
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15	17,218	17,210
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		9,437	8,363
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		99,472	100,065
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	9	744,084	744,280
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	479,453	476,268
หนี้สินอื่น	15	20,640	21,084
รวมหนี้สิน		1,370,304	1,367,270
สินทรัพย์สุทธิ		3,103,126	3,100,519
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		3,015,000	3,015,000
กำไรสะสม	11	88,126	85,519
สินทรัพย์สุทธิ		3,103,126	3,100,519
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.2922	10.2836
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		301,500,000	301,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์  
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ไม่ได้ตรวจสอบ)  
 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>			
<b>โครงการวิรัช แอสเซ็ท</b>			
ที่ตั้ง: อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 41 ยูนิต	685,500		
	685,500	678,817	15.57
<b>โครงการเอสที บางป่อ</b>			
ที่ตั้ง: อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 9 ยูนิต	558,000		
	558,000	554,477	12.72
<b>โครงการเอสที บางปะอิน</b>			
ที่ตั้ง: อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต และห้องเย็น จำนวน 1 ยูนิต	699,000		
	699,000	722,000	16.56
<b>โครงการซัมเมอร์ฮิลล์</b>			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค	416,970		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	155,650		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	650		
	573,270	575,210	13.19
<b>โครงการซัมเมอร์ฮิลล์</b>			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค	650,770		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	292,483		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	464		
	943,717	937,241	21.50
<b>รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>3,459,487</b>	<b>3,467,745</b>	<b>79.54</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์  
 งบประมาณรายละเอียดการลงทุน (ไม่ได้ตรวจสอบ)  
 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

การแสดงรายละเอียดการลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>			
โครงการ Interlink Data Center			
ที่ตั้ง: ซอย 01 กาญจนภิเษก 5/5 เขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ศูนย์รับฝากข้อมูล และงานระบบที่เกี่ยวข้อง			
	675,000		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์			
	70,093		
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	745,093	754,884	17.32
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,204,580	4,222,629	96.86

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	เงินต้น/ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>				
<b>เงินลงทุนในกองทุนรวม</b>				
กองทุนเปิด คาโอ มั่นนี้ มาร์เก็ต				
- ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป				
		5,000	5,111	0.12
กองทุนเปิดเคทีบี ทรูสารหนี้พลัส				
- ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป				
		40,000	40,871	0.94
<b>เงินฝากประจำ</b>				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
	9 มี.ย. 2567	15,143	15,143	0.35
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
	13 มี.ย. 2567	27,343	27,343	0.63
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)				
	2 เม.ย. 2567	4,645	4,645	0.11
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)				
	5 เม.ย. 2567	3,000	3,000	0.07
<b>ใบรับฝากเงินประจำ</b>				
ธนาคารอาคารสงเคราะห์				
	5 เม.ย. 2567	10,109	10,109	0.23
ธนาคารอาคารสงเคราะห์				
	23 พ.ค. 2567	10,122	10,122	0.23
ธนาคารอาคารสงเคราะห์				
	28 มี.ย. 2567	10,152	10,152	0.23
ธนาคารอาคารสงเคราะห์				
	28 มี.ย. 2567	10,170	10,170	0.23
รวมเงินลงทุนในเงินลงทุนในหลักทรัพย์		135,684	136,666	3.14
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		4,340,264	4,359,295	100.00

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ตรวจสอบแล้ว)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>			
<b>โครงการวิรัช แอสเซ็ท</b>			
ที่ตั้ง: อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 41 ยูนิต	685,500		
	685,500	678,817	15.57
<b>โครงการเอสที บางป่อ</b>			
ที่ตั้ง: อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 9 ยูนิต	558,000		
	558,000	554,477	12.72
<b>โครงการเอสที บางปะอิน</b>			
ที่ตั้ง: อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต และห้องเย็น จำนวน 1 ยูนิต	699,000		
	699,000	722,000	16.56
<b>โครงการซัมเมอร์ฮิลล์</b>			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค	416,970		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	155,650		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	650		
	573,270	575,210	13.20
<b>โครงการซัมเมอร์ฮิลล์</b>			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมีอลล์ จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค	650,770		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	292,483		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	464		
	943,717	937,241	21.50
<b>รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>3,459,487</b>	<b>3,467,745</b>	<b>79.55</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ตรวจสอบแล้ว)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>			
โครงการ Interlink Data Center			
ที่ตั้ง: ซอย 01 กาญจนภิเษก 5/5 เขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ศูนย์รับฝากข้อมูล และงานระบบที่เกี่ยวข้อง			
	675,000		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์			
	70,093		
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	745,093	754,884	17.32
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,204,580	4,222,629	96.87

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	เงินต้น/ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>				
<b>เงินลงทุนในกองทุนรวม</b>				
กองทุนเปิด คาโอ มั่นนี้ มาร์เก็ต				
- ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป		5,000	5,088	0.12
กองทุนเปิดเคเคพี ตราสารหนี้พลัส				
- ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป		30,000	30,611	0.70
<b>เงินฝากประจำ</b>				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	13 มี.ค. 2567	27,261	27,261	0.63
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	9 มี.ย. 2567	15,143	15,143	0.35
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	3 ม.ค. 2567	13,083	13,083	0.30
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	2 เม.ย. 2567	4,645	4,645	0.11
<b>ใบรับฝากเงินประจำ</b>				
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	4 ม.ค. 2567	10,078	10,078	0.23
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	22 ก.พ. 2567	10,079	10,079	0.23
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	28 มี.ค. 2567	20,236	20,236	0.46
รวมเงินลงทุนในเงินลงทุนในหลักทรัพย์		135,525	136,224	3.13
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		4,340,105	4,358,853	100.00

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

		(หน่วย : พันบาท)	
	หมายเหตุ	2567	2566
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		89,249	90,341
รายได้ขาดเสยตามสัญญาตกลงกระทำการ	15	5,650	864
รายได้ดอกเบี้ย		494	227
รายได้อื่น		419	397
รวมรายได้		95,812	91,829
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12, 15	5,198	5,161
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12, 15	2,599	2,584
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	247	233
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	13, 15	5,109	5,160
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		149	148
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	14	9,811	10,689
ค่าใช้จ่ายอื่น		395	414
ต้นทุนทางการเงิน		16,767	15,082
รวมค่าใช้จ่าย		40,275	39,471
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		55,537	52,358
<b>รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไร(ขาดทุน)ที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		284	(96)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		284	(96)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		55,821	52,262

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (ไม่ได้ตรวจสอบ)  
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

		(หน่วย : พันบาท)	
	หมายเหตุ	2567	2566
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		55,537	52,358
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		284	(96)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		<u>55,821</u>	<u>52,262</u>
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	16	<u>(53,214)</u>	<u>(53,576)</u>
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		2,607	(1,314)
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		<u>3,100,519</u>	<u>3,095,906</u>
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		<u><u>3,103,126</u></u>	<u><u>3,094,592</u></u>
			(หน่วย : หน่วย)
<u>การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์</u>			
(มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นงวด		<u>301,500,000</u>	<u>301,500,000</u>
หน่วยทรัสต์ ณ วันปลายงวด		<u><u>301,500,000</u></u>	<u><u>301,500,000</u></u>



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์  
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

	(หน่วย : พันบาท)	
	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	55,821	52,262
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	(208)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(10,241)	(10,104)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	10,083	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	(924)	(3,762)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(222)	(119)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(2,148)	(3,305)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(3,407)	2,669
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(105)	(308)
การเพิ่มขึ้นในค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,074	348
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	(593)	3,258
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	(444)	42
รายการ(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(284)	96
ต้นทุนทางการเงิน	16,767	15,082
เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมดำเนินงาน	65,377	55,951
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายชำระหนี้ระยะยาว	(300)	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(3,112)	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(53,214)	(53,576)
จ่ายชำระดอกเบี้ย	(10,253)	(8,837)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(66,879)	(62,413)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(1,502)	(6,462)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	69,153	81,663
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	67,651	75,201

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ไม่ได้ตรวจสอบ)  
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

---

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 ล้านบาททรัสต์ มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)

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

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป

บริษัท ดาโอ ริท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และบริษัท ริช แอสเซท เซ็นเตอร์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการริช แอสเซท และบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการเอสที บางป่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 29.27 (31 ธันวาคม 2566: ร้อยละ 29.27)

## 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- 2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

- 2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 2.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยการลดทุน

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

## 3. เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องใช้ดุลยพินิจ การประมาณ และข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวนเงินที่จะได้รับในอนาคตตามระยะเวลาครบกำหนดชำระของสัญญาให้เช่าดำเนินงานโดยไม่คิดลด ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	<u>31 มีนาคม 2567</u>	<u>31 ธันวาคม 2566</u>
ปีที่ 1	297.57	294.05
ปีที่ 2	210.24	211.81
ปีที่ 3	157.54	146.41
ปีที่ 4	125.98	129.53
ปีที่ 5	112.50	112.50
หลังจากปีที่ 5	1,625.06	1,653.19
รวม	<u>2,528.89</u>	<u>2,547.49</u>

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>
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>						
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 และมีค้ำประกันการต่ออายุสัญญา	7 พฤศจิกายน 2594	-
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	คอมมูนิตีมอลล์	2-1-98	5,138.45	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่างๆ และมี ค้ำประกันการต่ออายุสัญญา	7 พฤศจิกายน 2594	-
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>						
โครงการ Interlink Data Center	ศูนย์รับฝากข้อมูล	1-0-30.2	2,004.00	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคาร และ กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และ อุปกรณ์ ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่อง	-	29 มีนาคม 2595

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	136,224
ซื้อ	10,241
ขาย	(10,083)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	284
ยอดคงเหลือปลายงวด	<u>136,666</u>

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	7,798	20,070	0.50	0.50
ประเภทกระแสรายวัน	3,174	2,329	-	-
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	9,589	9,663	0.10	0.10
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	26,998	16,999	1.40	1.40
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	20,092	20,092	1.10	1.10
รวม	<u>67,651</u>	<u>69,153</u>		

## 8. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	<u>31 มีนาคม 2567</u>	<u>31 ธันวาคม 2566</u>
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	1,381	1,112
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		
น้อยกว่า 3 เดือน	1,212	4,581
3 - 6 เดือน	-	-
มากกว่า 6 - 12 เดือน	-	-
มากกว่า 12 เดือน	-	-
รวม	<u>2,593</u>	<u>5,693</u>
<u>บวก</u> รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	<u>28,281</u>	<u>24,257</u>
รวมทั้งสิ้น	<u><u>30,874</u></u>	<u><u>29,950</u></u>

## 9. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	748,875
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอดักจ่าย	<u>(4,791)</u>
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	<u><u>744,084</u></u>

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	744,280
<u>หัก</u> จ่ายชำระในระหว่างงวด	<u>(300)</u>
<u>บวก</u> ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	<u>104</u>
ยอดคงเหลือปลายงวด	<u><u>744,084</u></u>

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	3,000
ครบกำหนด 1 - 5 ปี	64,125
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี	681,750
	748,875

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

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	476,268
<u>หัก</u> จ่ายชำระ ในระหว่างงวด	(3,112)
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยในระหว่างงวด	6,297
ยอดคงเหลือปลายงวด	479,453



การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)		
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567		
	<u>ไม่เกิน 1 ปี</u>	<u>เกินกว่า 1 ปี</u> <u>แต่ไม่เกิน 5 ปี</u>	<u>เกิน 5 ปี</u>
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	12,447	62,841	1,043,824
หัก: ดอกเบี้ยรอกการตัดจำหน่าย	(25,619)	(109,060)	(504,980)
สุทธิ	(13,172)	(46,219)	538,844

	(หน่วย : พันบาท)		
	ณ 31 ธันวาคม 2566		
	<u>ไม่เกิน 1 ปี</u>	<u>เกินกว่า 1 ปี</u> <u>แต่ไม่เกิน 5 ปี</u>	<u>เกิน 5 ปี</u>
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	12,447	61,558	1,048,219
หัก: ดอกเบี้ยรอกการตัดจำหน่าย	(25,446)	(108,448)	(512,062)
สุทธิ	(12,999)	(46,890)	536,157

#### 11. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	85,519
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	55,537
รายการกำไรจากเงินลงทุน	284
การจ่ายผลประโยชน์ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(53,214)
ยอดคงเหลือปลายงวด	88,126

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) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินคิดในอัตรไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษคิดในอัตรไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
- (3) ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้
  - สำหรับผู้เช่ารายใหม่จะได้รับค่านายหน้าในอัตรไม่เกิน 1 เดือนของอัตรค่าเช่าและค่าบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี
  - สำหรับผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาจะได้รับค่านายหน้าในอัตรไม่เกิน 1 เดือนของอัตรค่าเช่าและค่าบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี

14. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมโรงงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ซึ่งจะตัดจ่ายจากกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ และกองทุนอื่นที่บริหารโดยทรัสต์ของกองทรัสต์เดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>นโยบายการกำหนดราคา</u>
บริษัท คาโอริท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	5,198	5,161	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	2,599	2,584	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	153	442	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	3,869	3,964	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	1,083	1,521	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที อิลล์ จำกัด			
รายได้ซดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	5,255	533	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่าป้าย	243	243	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที ฮับ จำกัด			
รายได้ซดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	395	331	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่าป้าย	243	243	ตามที่ระบุในสัญญา
ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	21	21	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	147	34	อัตราตลาด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	<u>31 มีนาคม 2567</u>	<u>31 ธันวาคม 2566</u>
บริษัท คาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	3,524	3,588
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย	1,762	1,794
บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)		
เงินมัดจำรับ	-	448
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด		
เงินประกันตามสัญญาเช่าอาคาร	15,000	15,000
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้ำจ่าย	3,973	4,160
ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าค้ำจ่าย	1,112	716
บริษัท เอสที สติลล์ จำกัด		
ลูกหนี้รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงเช่าอาคาร	4,253	-
ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าป้าย	87	87
เจ้าหนี้อื่น	151	1,140
บริษัท เอสที ฮับ จำกัด		
ลูกหนี้รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงเช่าอาคาร	182	1,610
ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าป้าย	87	87
เจ้าหนี้อื่น	240	449
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	92	31
เงินฝากธนาคาร	10,972	22,399
เงินลงทุน	42,486	42,404
หน่วยลงทุนของกองทุนอื่นที่บริหาร โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน คาโอ จำกัด		
เงินลงทุน	5,111	5,088

16. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทที่ประกาศจ่ายในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

			(หน่วย : พันบาท)	
<u>วันที่ประกาศจ่าย</u>	<u>สำหรับรอบระยะเวลา</u>	<u>อัตราหน่วยละ</u>	<u>รวม</u>	
21 กุมภาพันธ์ 2567	1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 และกำไรสะสม	0.1765	53,214	

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทที่ประกาศจ่ายในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

			(หน่วย : พันบาท)	
<u>วันที่ประกาศจ่าย</u>	<u>สำหรับรอบระยะเวลา</u>	<u>อัตราหน่วยละ</u>	<u>รวม</u>	
22 กุมภาพันธ์ 2566	1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 และกำไรสะสม	0.1777	53,576	

17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในค้ำสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 20.32 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.66 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยไม่รวมเงินลงทุนในค้ำสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 10.31 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.33 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

18. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายดังต่อไปนี้

- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างรักษาความปลอดภัย และค่าบริการทำความสะอาด อัตราค่าบริการเดือนละ 0.75 ล้านบาท

19. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็น การรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

20. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มิตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมโดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	<u>31 มีนาคม 2567</u>			
	<u>ระดับ 1</u>	<u>ระดับ 2</u>	<u>ระดับ 3</u>	<u>รวม</u>
<u>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u>				
<u>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ</u>				
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,222,629	4,222,629
เงินฝากประจำ	-	90,684	-	90,684
กองทุนรวม	-	45,982	-	45,982

(หน่วย : พันบาท)

31 ธันวาคม 2566

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ				
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,222,629	4,222,629
เงินฝากประจำ	-	100,525	-	100,525
กองทุนรวม	-	35,699	-	35,699

กองทรัสต์มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินฝากประจำประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม
- เงินลงทุนในกองทุนรวมประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

21. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท คาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1741 บาท

22. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2567