

## Attachment 2

## Independent auditor's report for the fiscal year 2024

KTBST MIXED FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## FINANCIAL STATEMENTS AND AUDITOR'S REPORT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

**SP AUDIT CO., LTD.**

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

475 Siripinyo Building, 16 Floor, Unit 1601, Sriayuthaya Road, Thanon Phyathai, Ratchathewi, Bangkok, 10400 T: +66 2 354-2192-4  
เลขที่ 475 อาคารศรีปินิย์ ชั้น 16 ยูทิลิตี้ 1601 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตยเหนือ กรุงเทพมหานคร 10400 โทร. +66 2 354-2192-4

**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

To the Unitholders of KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

**Opinion**

I have audited the financial statements of KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust ("the Trust"), which comprise the statement of financial position and the details of investments as at 31 December 2024, and the statement of comprehensive income, changes in net assets and cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In my opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Trust as at 31 December 2024, and its financial performance, changes in its net assets and cash flows for the year then ended in accordance with accounting guidance for Property Fund, Real Estate Investment Trust, Infrastructure Fund and Infrastructure Trust for investment companies as stipulated by Association of Investment Management Companies and endorsed by the Securities and Exchange Commission.

**Basis for Opinion**

I conducted my audit in accordance with Thai Standards on Auditing. My responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of my report. I am independent of the Trust in accordance with the Code of Ethics for Professional Accountants including Independence Standards issued by the Federation of Accounting Professions ("Code of Ethics for Professional Accountants") that are relevant to my audit of the financial statements, and I have fulfilled my other ethical responsibilities in accordance with Code of Ethics for Professional Accountants. I believe that the audit evidence I have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for my opinion.

**Key Audit Matters**

Key audit matters are those matters that, in my professional judgment, were of most significance in my audit of the financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of my audit of the financial statements as a whole, and in forming my opinion thereon, and I do not provide a separate opinion on these matters.

**SP Audit Co., Ltd.****Measurement of Investments in Properties**

As discussed in Note 5 to the financial statements, as at 31 December 2024, the Trust had the investments in freehold and leasehold properties in the amount of Baht 4,236.75 million. The fair value of such investments was a key audit matter, due to the REIT manager therefore determined the fair value of these investments based on the value appraised by an independent appraiser. As the REIT manager is required to exercise significant judgement with respect to the estimation of future operating results and the determination of a discount rate and key assumptions, there is therefore significant risk with respect to the measurement of such investments.

**Key audit procedures**

I gained an understanding and evaluating the basis upon which the Trust identified and assessed the fair value of investments in freehold and leasehold properties. I also assessed the competence and independence of the independent appraiser. In addition, I reviewed the data and key assumptions used in the measurement of fair value, by comparing them against historical data, considering the reasonableness of significant movement in property valuation from the prior year, checked them to the lease agreements, and recalculation of the fair value models.

And I engaged my external expert to consider on the measurement basis and key assumptions underlying the estimate of the fair values.

And I reviewed disclosure of information related to the measurement of the fair value of investments in freehold and leasehold properties, its adequacy and conformity to the requirements of accounting guidance for property fund, real estate investment trust, infrastructure fund and infrastructure trust for investment companies as stipulated by Association of Investment Management Companies with approval from the Thai Securities and Exchange Commission.

**Other Information**

The REIT manager is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the financial statements and my auditor's report thereon. The annual report is expected to be made available to me after the date of this auditor's report.

My opinion on the financial statements does not cover the other information and I will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with my audit of the financial statements, my responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or my knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.



**SP Audit Co., Ltd.**

When I read the annual report, if I conclude that there is a material misstatement therein, I am required to communicate the matter to the REIT manager for correction of the misstatement.

**Responsibilities of the REIT manager for the Financial Statements**

The REIT manager is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accounting guidance for property fund, real estate investment trust, infrastructure fund and infrastructure trust for investment companies as stipulated by Association of Investment Management Companies with approval from the Thai Securities and Exchange Commission., and for such internal control as the REIT manager determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the REIT manager is responsible for assessing the Trust's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless REIT manager either intends to liquidate the Trust or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

**Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements**

My objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes my opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Thai Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, I exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. I also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for my opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Trust's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the REIT manager.

**SP Audit Co., Ltd.**

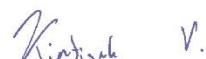
- Conclude on the appropriateness of the REIT manager's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Trust's ability to continue as a going concern. If I conclude that a material uncertainty exists, I am required to draw attention in my auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify my opinion. My conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of my auditor's report. However, future events or conditions may cause the Trust to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

I communicate with the REIT manager regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that I identify during my audit.

I also provide the REIT manager with a statement that I have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on my independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with REIT manager, I determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. I describe these matters in my auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, I determine that a matter should not be communicated in my report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

SP Audit Company Limited



( Mr. Kiatisak Vanithanont )

Certified Public Accountant (Thailand) No. 9922

Bangkok

26 February 2025

## KTBST MIXED FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

AS AT 31 DECEMBER 2024

		(Unit : Baht)	
	Note	2024	2023
<b>Assets</b>			
Investments in freehold and leasehold properties at fair value	5	4,236,752,380.33	4,222,629,062.01
Investments in securities at fair value through profit or loss	6, 15	128,333,029.64	136,224,079.38
Cash and cash equivalents	7	68,118,954.98	69,153,205.26
Accounts receivable			
From rental and services	8, 15	40,775,672.94	29,949,921.81
From interest	15	70,888.47	94,689.23
Prepaid expenses		5,611,381.02	5,766,328.57
Other assets	15	3,479,334.98	3,972,182.70
<b>Total Assets</b>		<b>4,483,141,642.36</b>	<b>4,467,789,468.96</b>
<b>Liabilities</b>			
Accrued expenses	15	16,419,282.84	17,210,640.48
Rental and service received in advance		8,453,211.71	8,363,001.75
Deposits received from tenants	15	96,292,845.34	100,064,812.76
Borrowing from financial institution	9	742,158,032.80	744,279,889.37
Lease liabilities	10	489,266,625.77	476,267,729.93
Other liabilities	15	20,621,994.71	21,084,090.79
<b>Total Liabilities</b>		<b>1,373,211,993.17</b>	<b>1,367,270,165.08</b>
<b>Net Assets</b>		<b>3,109,929,649.19</b>	<b>3,100,519,303.88</b>
<b>Net Assets :</b>			
Trust capital from the unitholders		3,015,000,000.00	3,015,000,000.00
Retained earnings	11	94,929,649.19	85,519,303.88
<b>Net Assets</b>		<b>3,109,929,649.19</b>	<b>3,100,519,303.88</b>
Net asset value per unit (Baht)		10.3148	10.2836
Unit trust outstanding at the end of the year (Units)		301,500,000.00	301,500,000.00

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

**KTBST MIXED FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**  
**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**AS AT 31 DECEMBER 2024**

Details of investments are classified by type of investment.

<b>Type of investments</b>	<b>Cost</b> (Baht)	<b>Fair Value</b> (Baht)	<b>Percent</b> of investment
<b>Investments in leasehold properties at fair value</b>			
Rich Asset Project			
Location: Bang Phli District, Samut Prakarn province			
Leaschold rights on land, leasehold rights on warehouse building and factories and offices 41 units	685,500,000.00		
	685,500,000.00	669,025,260.02	15.33
ST Bang-Bo Project			
Location: Bang Bo district, Samut Prakarn province			
Leasehold rights on land, leasehold rights on warehouse building and factories 9 units	558,000,000.00		
	558,000,000.00	558,171,959.30	12.79
ST Bang Pa-in Project			
Location: Bang Pa-in district, Ayutthaya province			
Leaschold rights on land, leasehold rights on warehouse building 3 units and cold storage 1 unit	699,000,000.00		
	699,000,000.00	725,700,000.00	16.63
Summer Hub Project			
Location: Sukhumvit Road, Khlong Toei, Bangkok			
Subleasehold right on land, leasehold right on office buildings including utility system 1 unit	416,970,000.00		
Rights-of-use land	155,649,920.35		
Furniture, fixtures and equipment	649,698.04		
	573,269,618.39	579,619,135.40	13.28
Summer Hill Project			
Location: Sukhumvit Road, Khlong Toei, Bangkok			
Subleasehold right on land, leasehold right on community mall buildings including utility system 1 unit	650,770,000.00		
Rights-of-use land	292,483,186.67		
Furniture, fixtures and equipment	464,149.87		
	943,717,336.54	954,410,776.30	21.86
<b>Total investments in leasehold properties at fair value</b>	<b>3,459,486,954.93</b>	<b>3,486,927,131.02</b>	<b>79.89</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

**KTBST MIXED FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**  
**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**AS AT 31 DECEMBER 2024**

Details of investments are classified by type of investment.

<b>Type of investments</b>	<b>Cost</b> (Baht)	<b>Fair Value</b> (Baht)	<b>Percent</b> of investment
<b>Investments in freehold properties at fair value</b>			
Interlink Data Center Project			
Location: Sukhumvit Road, Khlong Toci, Bangkok			
Freehold on land and data center building including utility system	675,000,000.00		
Furniture, fixtures and equipment	70,093,457.94		
<b>Total investments in freehold properties at fair value</b>	<b>745,093,457.94</b>	<b>749,825,249.31</b>	<b>17.18</b>
<b>Investments in freehold and leasehold properties at fair value</b>	<b>4,204,580,412.87</b>	<b>4,236,752,380.33</b>	<b>97.07</b>

<b>Type of investments</b>	<b>Maturity date</b>	<b>Cost</b> (Baht)	<b>Fair Value</b> (Baht)	<b>Percent</b> of investment
<b>Investments in securities</b>				
Investment in unit trust				
DAOL MONEY MARKET FUND				
- DAOL-MONEY-R		5,000,000.00	5,181,886.69	0.12
KKP FIXED INCOME PLUS FUND				
- KKP PLUS		40,000,000.00	41,628,604.96	0.95
Fixed deposits				
Kasikornbank Public Company Limited	13 Mar 2025	7,649,315.95	7,649,315.95	0.18
Kasikornbank Public Company Limited	9 Jun 2025	5,337,240.99	5,337,240.99	0.12
Kiatnakin Phatra Bank Public Company Limited	7 Jan 2025	3,015,907.48	3,015,907.48	0.07
Kiatnakin Phatra Bank Public Company Limited	2 Apr 2025	4,682,622.27	4,682,622.27	0.11
Fixed deposits Receipt				
Government Housing Bank	25 Feb 2025	10,253,275.55	10,253,275.55	0.23
Government Housing Bank	13 Mar 2025	30,000,000.00	30,000,000.00	0.69
Government Housing Bank	31 Mar 2025	10,283,114.80	10,283,114.80	0.23
Government Housing Bank	31 Mar 2025	10,301,060.95	10,301,060.95	0.23
<b>Total investments in securities</b>		<b>126,522,537.99</b>	<b>128,333,029.64</b>	<b>2.93</b>
<b>Total investments</b>		<b>4,331,102,950.86</b>	<b>4,365,085,409.97</b>	<b>100.00</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

**KTBST MIXED FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**  
**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
**AS AT 31 DECEMBER 2023**

Details of investments are classified by type of investment.

<b>Type of investments</b>	<b>Cost</b> (Baht)	<b>Fair Value</b> (Baht)	<b>Percent</b> of investment
<b>Investments in leasehold properties at fair value</b>			
Rich Asset Project			
Location: Bang Phli District, Samut Prakarn province			
Leaschold rights on land, leasehold rights on warehouse building and factories and offices 41 units	685,500,000.00		
	685,500,000.00	678,817,229.94	15.57
ST Bang-Bo Project			
Location: Bang Bo district, Samut Prakarn province			
Leasehold rights on land, leasehold rights on warehouse building and factories 9 units	558,000,000.00		
	558,000,000.00	554,476,545.86	12.72
ST Bang Pa-in Project			
Location: Bang Pa-in district, Ayutthaya province			
Leaschold rights on land, leasehold rights on warehouse building 3 units and cold storage 1 unit	699,000,000.00		
	699,000,000.00	722,000,000.00	16.56
Summer Hub Project			
Location: Sukhumvit Road, Khlong Toei, Bangkok			
Subleasehold right on land, leasehold right on office buildings including utility system 1 unit	416,970,000.00		
Rights-of-use land	155,649,920.35		
Furniture, fixtures and equipment	649,698.04		
	573,269,618.39	575,210,155.23	13.20
Summer Hill Project			
Location: Sukhumvit Road, Khlong Toei, Bangkok			
Subleasehold right on land, leasehold right on community mall buildings including utility system 1 unit	650,770,000.00		
Rights-of-use land	292,483,186.67		
Furniture, fixtures and equipment	464,149.87		
	943,717,336.54	937,241,561.12	21.50
<b>Total investments in leasehold properties at fair value</b>	<b>3,459,486,954.93</b>	<b>3,467,745,492.15</b>	<b>79.55</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

## KTBST MIXED FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

## STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

AS AT 31 DECEMBER 2023

Details of investments are classified by type of investment.

Type of investments	Cost (Baht)	Fair Value (Baht)	Percent of investment
<b>Investments in freehold properties at fair value</b>			
Interlink Data Center Project			
Location: Sukhumvit Road, Khlong Toci, Bangkok			
Freehold on land and data center building including utility system	675,000,000.00		
Furniture, fixtures and equipment	70,093,457.94		
<b>Total investments in freehold properties at fair value</b>	<b>745,093,457.94</b>	<b>754,883,569.86</b>	<b>17.32</b>
<b>Investments in freehold and leasehold properties at fair value</b>	<b>4,204,580,412.87</b>	<b>4,222,629,062.01</b>	<b>96.87</b>

Type of investments	Maturity date	Cost (Baht)	Fair Value (Baht)	Percent of investment
<b>Investments in securities</b>				
Investment in unit trust				
DAOL MONEY MARKET FUND				
- DAOL-MONEY-R		5,000,000.00	5,087,493.52	0.12
KKP FIXED INCOME PLUS FUND				
- KKP PLUS		30,000,000.00	30,610,642.46	0.70
Fixed deposits				
Kasikornbank Public Company Limited	13 Mar 2024	27,261,017.16	27,261,017.16	0.63
Kasikornbank Public Company Limited	9 Jun 2024	15,143,038.75	15,143,038.75	0.35
Kiatnakin Phatra Bank Public Company Limited	3 Jan 2024	13,083,057.31	13,083,057.31	0.30
Kiatnakin Phatra Bank Public Company Limited	2 Apr 2024	4,645,283.46	4,645,283.46	0.11
Fixed deposits Receipt				
Government Housing Bank	4 Jan 2024	10,078,140.83	10,078,140.83	0.23
Government Housing Bank	22 Feb 2024	10,079,356.57	10,079,356.57	0.23
Government Housing Bank	28 Mar 2024	20,236,049.32	20,236,049.32	0.46
<b>Total investments in securities</b>		<b>135,525,943.40</b>	<b>136,224,079.38</b>	<b>3.13</b>
<b>Total investments</b>		<b>4,340,106,356.27</b>	<b>4,358,853,141.39</b>	<b>100.00</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

**KTBST MIXED FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**  
**STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME**  
**FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024**

		(Unit : Baht)	
	Note	2024	2023
<b>Income</b>			
Rental and service income	15	360,391,613.52	363,240,061.47
Compensation income under the undertaking agreement	15	8,893,163.35	2,673,815.13
Interest income	15	1,981,501.76	1,311,005.49
Other income		1,930,657.85	1,124,142.52
<b>Total Income</b>		<b>373,196,936.48</b>	<b>368,349,024.61</b>
<b>Expenses</b>			
REIT Manager fee	12, 15	20,923,683.42	20,922,203.92
Trustee fee	12, 15	10,461,891.72	10,464,874.53
Registrar fee	12	994,421.96	943,941.10
Property management fee	13, 15	20,992,791.17	21,202,296.32
Professional fee		600,000.00	600,000.00
Cost of rental and service	14	44,663,132.79	41,827,422.23
Other expenses		1,933,366.41	2,535,157.85
Finance costs		67,366,201.89	63,893,015.94
<b>Total Expenses</b>		<b>167,935,489.36</b>	<b>162,388,911.89</b>
<b>Net Investment Income</b>		<b>205,261,447.12</b>	<b>205,960,112.72</b>
<b>Net Gain from Investments</b>			
Net realized gain on investments		15,235,673.99	10,245,235.76
<b>Total Net Gain from Investments</b>		<b>15,235,673.99</b>	<b>10,245,235.76</b>
<b>Increase in Net Assets from Operations</b>		<b>220,497,121.11</b>	<b>216,205,348.48</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

**KTBST MIXED FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**  
**STATEMENT OF CHANGES IN NET ASSETS**  
**FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024**

		(Unit : Baht)	
	Note	2024	2023
<b>Increase in Net Assets from Operations during the Year</b>			
Net Investment Income		205,261,447.12	205,960,112.72
Net gain from investments		15,235,673.99	10,245,235.76
Net Increase in Net Assets from Operations		<u>220,497,121.11</u>	<u>216,205,348.48</u>
Distribution to unitholders	16	(211,086,775.80)	(211,591,973.81)
Net Increase in Net Assets during the Year		9,410,345.31	4,613,374.67
Net Assets at Beginning of the Year		<u>3,100,519,303.88</u>	<u>3,095,905,929.21</u>
Net Assets at End of the Year		<u>3,109,929,649.19</u>	<u>3,100,519,303.88</u>
(Unit : Units)			
<u>Changes in number of investment units</u>			
(Baht 10.00 per unit)			
Trust Units at Beginning of the Year		301,500,000.00	301,500,000.00
Trust Units at End of the Year		<u>301,500,000.00</u>	<u>301,500,000.00</u>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

**KTBST MIXED FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**  
**STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024**

	(Unit : Baht)	
	2024	2023
<b>Cash Flows from Operating Activities</b>		
Increase in net assets from operations	220,497,121.11	216,205,348.48
Adjustments to reconcile net increase in net assets from		
operations to net cash provided by (used in) operating activities		
Purchases of investments in freehold and leasehold properties	-	(870,857.26)
Purchases of investments in securities	(30,481,243.39)	(10,733,172.32)
Sales of investments in securities	39,484,648.80	5,010,142.12
Increase in accrued rental and service receivables	(10,825,751.13)	(16,535,082.34)
(Increase) decrease in accounts receivable from interests	23,800.76	(69,392.56)
(Increase) decrease in prepaid expenses	154,947.55	(1,821,112.01)
Decrease in other assets	492,847.72	2,198,646.81
Decrease in accrued expenses	(557,636.99)	(2,112,167.09)
Increase (decrease) in rent received in advance	90,209.96	(621,826.53)
Increase (decrease) in deposits received from tenants	(3,771,967.42)	2,729,921.90
Increase (decrease) in other liabilities	(462,096.08)	117,339.27
Net realized gain on investments	(15,235,673.99)	(10,245,235.76)
Finance costs	67,366,201.89	63,893,015.94
<b>Net Cash Provided by Operating Activities</b>	<b>266,775,408.79</b>	<b>247,145,568.65</b>
<b>Cash Flows from Financing Activities</b>		
Payment of long-term loan	(2,550,000.00)	(825,000.00)
Payment of lease liabilities	(12,447,000.00)	(8,738,700.00)
Distribution to unitholders	(211,086,775.80)	(211,591,973.81)
Interest paid	(41,725,883.27)	(38,499,816.99)
<b>Net Cash Used in Financing Activities</b>	<b>(267,809,659.07)</b>	<b>(259,655,490.80)</b>
<b>Net Decrease in Cash and Cash Equivalents</b>	<b>(1,034,250.28)</b>	<b>(12,509,922.15)</b>
<b>Cash and Cash Equivalents at Beginning of the Year</b>	<b>69,153,205.26</b>	<b>81,663,127.41</b>
<b>Cash and Cash Equivalents at End of the Year</b>	<b>68,118,954.98</b>	<b>69,153,205.26</b>

The accompanying notes are an integral part of these financial statements.

**KTBST MIXED FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**  
**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT**  
**FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024**

---

1. **NATURE OF KTBST MIXED FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (“the Trust”) is a real estate investment trust established under the Trust for Transaction in Capital Market Act, B.E.2550 (“Trust Act”) in accordance with the Trust Deed signed on 2 November 2021. The Trust is a closed-ended trust with no maturity date. The Trust has registered capital of Baht 3,015 million (Allotted to 301.50 million trust units 10 Baht each). The Trust’s objective is to raise funds from investor which use the proceeds from the offering of trust units and loan from the financial institution (if any) to invest in main assets. The Trust will seek benefit from such assets by rental, the use of properties areas for rent or compensation is charged, and/or services related to the rental or use areas including any other related actions and necessary for the benefit of such property estate to generate income and returns to the Trust and trust unitholders.

The Stock Exchange of Thailand approved the listing of the Trust’s investment trusts and permitted their trading from 15 November 2021 onwards.

DAOL REIT Management (Thailand) Company Limited acts as the REIT Manager, Kasikorn Asset Management Company Limited acts as the Trustee and Thailand Securities Depository Company Limited acts as the Trust Registrar. Rich Asset Center Company Limited acts as the Property manager for Rich Asset Project. ST Property & Logistics Company Limited acts as the Property manager for ST Bang-Bo Project, ST Bang Pa-In Project, Summer Hub Project and Summer Hill Project.

As at 31 December 2024, the Trust’s major unitholder is STPI Group, which holds 29.27% of the investment units of the Trust (31 December 2023: 29.27%).

2. DISTRIBUTION POLICY

The Trust has policies to pay distributions to the Trust's unitholders as follows:

- 2.1 The REIT Manager shall pay distributions to the Trust's unitholders that, in aggregate, amount to not less than 90% of adjusted net profit for the accounting period, with such distributions to be divided into a year-end distribution and an interim distribution (if any). The REIT Manager shall pay distributions to the Trust's unitholders not more than 4 distributions in an accounting period, unless the Trust increases capital.

The adjusted net profit means net profit less reserve as follow:

- 1) For repair, maintenance, or improvement of the trust's real estate according to the plan.
  - 2) For repayment of loan or obligation from borrowing of the Trust.
  - 3) For distribution payment to unitholders with the first priority to obtain benefits or return of capital (if any).
- 2.2 In case the Trust has retained earnings base on adjusted net profit of each year for any accounting periods, the REIT Manager may pay the distributions to the Trust's unitholders from the retained earnings.
  - 2.3 In case the Trust has accumulated losses remaining, the REIT Manager will not pay distributions to the Trust's unitholders.
  - 2.4 For consideration of the distributions to unitholders, the REIT Manager shall consider the necessary with the appropriate cash flows in accordance with the Office of Securities and Exchange Commission's guideline.

In considering the payment of interim distribution, if the value of interim distribution per unit to be paid is lower than or equal to Baht 0.10, the REIT Manager reserves the right not to pay distribution at that time and to bring such distribution forward for payment together with the next distribution payment.

3. BASIS OF PREPARATION OF THE FINANCIAL STATEMENT

The financial statement has been prepared in accordance with accounting guidelines for the Property Fund, Real Estate Investment Trust, Infrastructure Fund and Infrastructure Trust established by the Association of Investment Management Companies and endorsed by the Securities and Exchange Commission, Thailand ("Accounting Guidelines"), while for those matters not covered by the Accounting Guidance, the entity is to follow the financial reporting standards issued by the Federation of Accounting Professions Under the Royal Patronage of His Majesty the King ("TFAC") that are effective in that financial reporting period.

An English version of the financial Statement has been prepared from the statutory financial statements that are in Thai language. In the event of a conflict or a difference in interpretation between the two languages, the Thai language statutory financial statements shall prevail.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

## 4.1 Investments in freehold and leasehold properties

Investments in freehold and leasehold properties are measured at cost on initial recognition. Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the investments in leasehold properties.

Subsequent to initial recognition, investments in freehold and leasehold properties are measured at fair value.

Gains or losses arising from changes in fair values of the investments in freehold and leasehold properties are recognized in the statement of comprehensive income in the period in which they arise.

The Trust is determined Fair value at each reporting date, using the appraisal value assessed by an independent appraiser approved by Thai Valuer Association and The Valuers Association of Thailand (Pursuant to the Notification of the Office of the Securities and Exchange Commission concerning the granting of approval of valuation companies and principal valuers for public use). Valuation will be made when economic conditions change, but at least every two years, commencing from the date of the appraisal made for the purposes of investing or leasing the properties. In addition, the valuation will be reviewed within one year after the latest valuation date.

The Trust derecognises the investments in freehold and leasehold properties when it has been disposed of or permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal.

On derecognition of the investments in freehold and leasehold properties, the difference between the carrying amount of the asset and the sum of the consideration received are recognised in the statement of comprehensive income in the year of retirement or disposal.

## 4.2 Financial instruments

## Financial assets and financial liabilities

*Recognition and initial investment*

The Trust initially recognise in financial assets and financial liabilities on the trade date - the date on which the Trust commits to purchase or sell the investment.

Financial assets and financial liabilities at fair value are initially recognised at fair value. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial assets or financial liabilities at fair value recognised immediately in profit or loss as expense.

*Classification and subsequent measurement*

All financial assets are classified financial assets are subsequently measured at fair value.

All financial liabilities are classified financial liabilities are subsequently measured at amortized cost except derivative liabilities are subsequently measured at fair value.

Gains and losses arising from changes in the fair value of the financial assets or financial liabilities are subsequently measured at fair value are recognised in the statement of comprehensive income.

*Derecognition*

The Trust derecognises a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when it transfers the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity.

On derecognition of a financial asset, the difference between the carrying amount of the asset and the sum of the consideration received and receivable are recognised in the statement of comprehensive income.

The Trust derecognises a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled, or expire.

On derecognition of a financial liability, the difference between the carrying amount of the financial liability derecognised and the consideration paid and payable are recognised in the statement of comprehensive income.

#### 4.3 Accounts Receivable from Rental and Service

Accounts receivable from rental and service are stated at their invoice value less allowance for expected credit losses.

The Trust applies a simplified approach in calculating expected credit loss to consider impairment of accounts receivable from rental and service.

#### 4.4 Lease

At inception of a contract, the Trust assesses whether a contract is, or contains, a lease.

*As a lessee**Recognition and initial investment*

The Trust recognises a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date, except for leases of low-value assets and short-term leases which are recognised as an expense on a straight-line basis over the lease term.

Right-of-use assets are initially measured at cost and classified as investment in leasehold properties.

The cost of right-of-use assets are comprising the initial amount of the lease liability adjusted for rental payment which was paid before or on the commencement date of contract, plus initial direct costs and an estimate of restoration costs.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or incremental borrowing rate.

*Subsequence measurement*

After the commencement date of contract, Right-of-use assets are subsequently measured at fair value.

After the commencement date of contract, the lease liability is remeasured when there is a modification, change in lease term, change in lease payments, change in the estimate of the amount expected to be payable under a residual value guarantee, or a change in the assessment of purchase, extension or termination options. When the lease liability is remeasured, a corresponding adjustment is made to the carrying amount of the right-of-use asset or is recorded in profit or loss if the carrying amount of the right-of-use asset has been reduced to zero.

*As a lessor*

Lease of assets did not transfer a significant portion of risks and rewards of ownership to lessee are classified as operating leases. The Trust as the lessor, receives money under operating leases are charged to the income statement on a straight-line basis over the year of the lease.

4.5 Borrowing

Borrowing is recognised initially at the fair value, net of transaction costs incurred. Borrowing is subsequently stated at amortised cost using the effective yield method.

4.6 Revenues and Expenses Recognition

Rental and service incomes are recognized as revenues on a straight-line basis over the lease term.

Compensation income under the undertaking is recognised over the agreements term.

Interest income is recognised as revenue on an accrual basis based on the effective interest rate.

Expenses are recognised on an accrual basis.

#### 4.7 Related Party Transactions

Related parties of the Trust comprise enterprises and individual which directly or indirectly own a voting interest of at least 10 percent in the Trust or individual management personnel who are responsible for the management of the Trust, determining its policies or making decisions as to how to achieve the Trust's objectives.

In addition, related parties include enterprises and individual that control or are controlled by the Trust or have the significant influence over the Trust or the Trust have significant influence over them.

#### 4.8 Use of Judgements and Estimates

The preparation of financial statements in conformity with Accounting Guidelines requires management to make adjustment and estimates that affect the reported amounts of assets, liabilities, revenues, expenses and disclosure of contingent assets and liabilities. Actual results may differ from those estimates.

#### 4.9 Distributions to the Trust's Unitholders

The Trust records decreases in retained earnings are recognised as at the date a distribution is declared.

### 5. INVESTMENTS IN FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTIES AT FAIR

Movement of investments in freehold and leasehold properties at fair value for the year ended 31 December 2024 and 2023 were as follows:

	(Unit : Baht)	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Beginning of the year	4,222,629,062.01	4,212,138,346.36
<u>Add</u> Acquisitions during the year	-	870,857.26
<u>Add</u> Net profit from revaluation during the year	14,500,000.00	10,029,142.74
<u>Add</u> Net gain on right-of-use assets remeasurement during the year	12,716,195.33	13,341,540.34
<u>Less</u> Changes in accrued income under operating lease during the year	(13,092,877.01)	(13,750,824.69)
End of the year	4,236,752,380.33	4,222,629,062.01

The fair value of the investments in freehold and leasehold properties was determined by independent professional valuers, using the income approach by using discounted future cash flows, according to the independent professional valuers' report dated 30 July 2024.

The Trust has mortgaged all of freehold and leasehold properties as collateral against loan agreements with the financial institutions.

Amounts recognised in profit and loss that are related to investments in freehold and leasehold properties for the year ended 31 December 2024 and 2023 are as follows:

	(Unit : Baht)	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rental and services income during the year	360,391,613.52	363,240,061.47
Direct operating expense that generated rental income during the year	44,663,132.79	41,827,422.23

As at 31 December 2024 and 2023, undiscounted lease payments to be received on a maturity of operating lease as follows:

	(Unit : Million Baht)	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1 <sup>st</sup> year	247.08	294.05
2 <sup>nd</sup> year	192.09	211.81
3 <sup>rd</sup> year	146.55	146.41
4 <sup>th</sup> year	112.50	129.53
5 <sup>th</sup> year	112.50	112.50
After 5 <sup>th</sup> year	1,540.69	1,653.19
Total	<u>2,351.41</u>	<u>2,547.49</u>

Details of investments are summarised as follows:

Project	Asset Type	Land Area (Rai-Ngan- Sq.wah)	Utilisable area (Sq.m.)	Type of Ownership	Investment period ending	Lease out period ending
<i>Investments in leasehold properties</i>						
Rich Asset Project	Warehouse/ factory buildings	30-1-35.4	40,385.67	Leasehold rights on land and building	7 November 2051	-
<i>Investments in freehold properties</i>						
ST Bang-Bo Project	Warehouse/ factory buildings	41-1-94.3	37,656.00	Leasehold rights on land and building	7 November 2051	-
ST Bang Pa-in Project	Warehouse	40-3-9	43,578.00	Leasehold rights on land and building	7 November 2051	-
Summer Hub Project	Office buildings	1-1-31	5,147.36	Sub-leasehold rights on land, leasehold rights on building and purchase equipment and renewal commitment	7 November 2051	-
Summer Hill Project	Community mall	2-1-98	5,138.45	Sub-leasehold rights on land, leasehold rights on building and purchase equipment and renewal commitment	7 November 2051	-
Interlink Data Center Project	Data center	1-0-30.2	2,004.00	Freehold rights on land, building and immovable properties and equipment	-	29 March 2052

6. INVESTMENTS IN SECURITIES AT FAIR VALUE THROUGH PROFIT OR LOSS

Movement of investment in properties at fair value fair value through profit and loss for the year ended 31 December 2024 and 2023 were as follows:

	(Unit : Baht)	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Beginning of the year	136,224,079.38	129,875,671.81
<u>Add</u> Purchase	30,481,243.39	10,733,172.32
<u>Less</u> Sales	(39,484,648.80)	(5,010,142.12)
<u>Add</u> Gain from change in fair value of investments	1,112,355.67	625,377.37
End of the year	<u>128,333,029.64</u>	<u>136,224,079.38</u>

7. CASH AND CASH EQUIVALENTS

As at 31 December 2024 and 2023, Cash and cash equivalents consisted of:

Bank	Principle (Baht)		Interest rate (%)	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Kasikornbank Public Company Limited</b>				
Saving account	7,710,589.21	20,070,030.87	0.40	0.50
Current account	1,170,625.07	2,329,686.45	-	-
<b>Kiatnakin Phatra Bank Public Company Limited</b>				
Saving account	13,013,872.67	9,662,793.09	0.10	0.10
<b>CIMB Thai Bank Public Company Limited</b>				
Saving account	25,909,897.00	16,998,749.65	1.40	1.40
<b>United Overseas Bank (Thai) Public Company Limited</b>				
Saving account	20,313,971.03	20,091,945.20	1.10	1.10
Total	<u>68,118,954.98</u>	<u>69,153,205.26</u>		

8. ACCOUNTS RECEIVABLE FROM RENTAL AND SERVICE

As at 31 December 2024 and 2023, accounts receivable from rental and service as follows.

	(Unit : Baht)	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Within credit terms	1,566,879.24	1,111,679.37
Overdue:		
Less than 3 months	2,234,839.52	4,580,870.54
3 - 6 months	71,290.38	-
Over 6 - 12 months	5,636.12	-
Over 12 months	-	-
Total	3,878,645.26	5,692,549.91
<u>Add Accrued income under operating lease</u>	<u>36,897,027.69</u>	<u>24,257,371.90</u>
<u>Grand total</u>	<u>40,775,672.94</u>	<u>29,949,921.81</u>

9. BORROWING FROM FINANCIAL INSTITUTION

As at 31 December 2024 and 2023 borrowing from financial institution is as follows.

	(Unit : Baht)	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Borrowing from financial institution	746,625,000.00	749,175,000.00
<u>Less</u> Deferred upfront fee from borrowing	<u>(4,466,967.20)</u>	<u>(4,895,110.63)</u>
Borrowing from financial institution - net	742,158,032.80	744,279,889.37

Movement of borrowing from financial institution for the year ended 31 December 2024 and 2023 were as follows:

	(Unit : Baht)	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Beginning of the year	744,279,889.37	744,693,291.63
<u>Less:</u> Payment during the year	(2,550,000.00)	(825,000.00)
<u>Add:</u> Amortised front-end fee	428,143.43	411,597.74
End of the year	<u>742,158,032.80</u>	<u>744,279,889.37</u>

Maturity of borrowing from financial institution as follows.

	(Unit : Baht)	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Less than 1 year	4,500,000.00	2,550,000.00
Between 1 year and 5 years	82,875,000.00	58,875,000.00
More than 5 years	659,250,000.00	687,750,000.00
End of the period	<u>746,625,000.00</u>	<u>749,175,000.00</u>

The Trust received long-term loan from a financial institution in an amount of Baht 750 million for the first additional investment and related expense in that investment, which offers a 12 years loan repayment period and 1 year grace period and quarterly repayment for principal and monthly interest with interest rate at MLR minus certain rates per annum.

Collateral for borrowings with a total guarantee amount of not more than 750 million baht are as follows:

- 1) Mortgaging lands and buildings.
- 2) Registered as the business collateral agreement in leasehold rights, rights to receive rentals, ownership over movable properties, and bank accounts.
- 3) Other securities in favor of the loan as the Trust and the lender may mutually determine under the loan agreement

In addition, the Trust is under the debt covenant that requires the Trust to maintain the financial ratio and other requirements as stipulate in the borrowing agreement.

10. LEASE LIABILITIES

Movement of lease liabilities for the year ended 31 December 2024 and 2023 were as follows:

	(Unit : Baht)	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Beginning of the year	476,267,729.93	460,206,813.57
<u>Less:</u> Payment during the year	(12,447,000.00)	(8,738,700.00)
<u>Add:</u> Increase from interest during the year	25,445,895.84	24,799,616.36
End of the year	<u>489,266,625.77</u>	<u>476,267,729.93</u>

The maturity analysis of lease liabilities as at 31 December 2024 and 2023 are as follows: -

	(Unit : Baht)		
	As at 31 December 2024		
	More than 1 year		
	<u>Less than 1 year</u>	<u>but less than 5 years</u>	<u>More than 5 years</u>
Future minimum lease payments	12,447,000.00	67,685,253.33	1,029,644,726.69
<u>Less:</u> Deferred interest expenses	(26,150,285.95)	(110,829,288.50)	(483,530,779.80)
Lease liabilities	<u>(13,703,285.95)</u>	<u>(43,144,035.17)</u>	<u>546,113,946.89</u>

	(Unit : Baht)		
	As at 31 December 2023		
	More than 1 year		
	<u>Less than 1 year</u>	<u>but less than 5 years</u>	<u>More than 5 years</u>
Future minimum lease payments	12,447,000.00	61,558,500.00	1,048,218,480.00
<u>Less:</u> Deferred interest expenses	(25,445,895.85)	(108,448,538.88)	(512,061,815.34)
Lease liabilities	<u>(12,998,895.85)</u>	<u>(46,890,038.88)</u>	<u>536,156,664.66</u>

Expenses relating to leases for the year ended 31 December 2024 and 2023 were as follows:

	(Unit : Baht)	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Interest expense on lease liabilities	25,445,895.84	24,799,616.36

11. RETAINED EARNINGS

Movement of retained earnings for the year ended 31 December 2024 and 2023 were as follows:

	(Unit : Baht)	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Beginning of the year	85,519,303.88	80,905,929.21
Net investment gain	205,261,447.12	205,960,112.72
Net gain on investments	15,235,673.99	10,245,235.76
Distributions to unitholders	<u>(211,086,775.80)</u>	<u>(211,591,973.81)</u>
End of the year	<u>94,929,649.19</u>	<u>85,519,303.88</u>

12. EXPENSES

The REIT Manager fee, trustee fee and registrar fee are summarised as follows:

Expenses	Percentage
REIT Manager fee	Not over 1.07 percent per annum of the Trust's total asset value (Minimum fee of Baht 10.00 million)
Trustee fee	Not over 1.07 percent per annum of the Trust's total asset value (Minimum fee of Baht 5.00 million)
Registrar fee	Rate is specified by Thailand Securities Depository Company Limited

The above fees include value added taxes.

### 13. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีกำหนดสามปี และจะต่ออายุได้อีก คราวละสามปี โดยคงทั้งรหัสตัวเลขค่าธรรมเนียมดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน
  - (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
  - (3) ค่านาขธรรมเนียมในการจัดทำผู้เข้าเบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้
    - สำหรับผู้เข้ารายใหม่จะได้รับค่านาขหน้าในอัตราไม่เกิน 2 เดือนของอัตราค่าเข้าและค่าบริการ สัดส่วนตามระยะเวลาการเรเข้าจริงจากระยะเวลาการเรเข้า 3 ปี
    - สำหรับผู้เข้ารายเดิมต่อสัญญาฯ ได้รับค่านาขใหม่ในอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเข้าทุกครั้ง

#### 14 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกบด้วย ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมโรงงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าไปรษณีย์การ ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ซึ่งจะตัดจ่ายจาก กองทรัพย์สินตามที่ได้ระบุไว้

### 15. รายการธุรกิจกันกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทัพรัฐมีรายการธุรกรรมที่สำคัญกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทัพรัฐ ทั่วถือของกองทัพรัฐ บริษัท ที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหน่วยและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทัพรัฐหรือทั่วถือของกองทัพรัฐ และกองทุนอื่นที่บริหาร โดยทั่วถือของกองทัพรัฐเดียวกัน รายการที่สำคัญตั้งกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	<u>2567</u>	<u>2566</u>	นโยบายการกำหนดราคากำหนดราก
บริษัท ดาวอิริ แมมเมจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัพศ์	20,923,683.42	20,922,203.92	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการดูแล	10,461,891.72	10,464,874.53	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสพีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,759,740.03	1,768,756.80	ตามที่ระบุในสัญญา

(หน่วย : บาท)

2567      2566      นโยบายการกำหนดราคา

**บริษัท เอสที พีอีพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด**

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	16,026,282.06	16,335,657.29	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่านาฬกรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	2,817,692.87	2,453,664.97	ตามที่ระบุในสัญญา

**บริษัท เอสที อิลลิ จำกัด**

รายได้เชดเชยตามสัญญาค่าคงเหลือทำการ	8,387,023.46	310,992.86	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่าป้าย	1,373,326.08	1,373,326.08	ตามที่ระบุในสัญญา

**บริษัท เอสที ชัป จำกัด**

รายได้เชดเชยตามสัญญาค่าคงเหลือทำการ	506,139.89	2,362,822.27	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่าป้าย	1,373,326.08	1,373,326.08	ตามที่ระบุในสัญญา

**ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)**

รายได้ค่าเช่าและบริการ	87,000.00	78,000.00	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	617,614.06	352,873.24	อัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัพต้มยอกคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

(หน่วย : บาท)

2567      2566**บริษัท คาโอรีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด**

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัพต์ก้างจ่าย	3,583,169.12	3,588,235.64
--	--------------	--------------

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด**

ค่าธรรมเนียมทรัพต์ก้างจ่าย	1,791,584.56	1,794,117.82
----------------------------	--------------	--------------

**บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)**

เงินมัดจำรับ	-	447,815.16
--------------	---	------------

**บริษัท เอสที พีอีพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด**

เงินประกันตามสัญญาค่าคงเหลือทำการ	15,000,000.00	15,000,000.00
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ก้างจ่าย	3,946,758.86	4,160,401.23
ค่านาฬกรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าก้างจ่าย	880,110.66	715,733.83

(หน่วย : บาท)

2567                    2566

## บริษัท เอสที ชิลล์ จำกัด

ลูกหนี้รายได้เชดเชชตามสัญญาด้วยวงเงินที่กำหนด	884,381.69	-
ลูกหนี้จากการได้ค่าเช่าป้าย	173,340.00	86,670.00
เจ้าหนี้อื่น	540,953.76	1,140,200.38

## บริษัท เอสที หับ จำกัด

ลูกหนี้รายได้เชดเชชตามสัญญาด้วยวงเงินที่กำหนด	173,297.38	1,609,796.43
ลูกหนี้จากการได้ค่าเช่าป้าย	173,340.00	86,670.00
ลูกหนี้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าบริการ	200.00	600.00
เจ้าหนี้อื่น	695,517.13	448,612.62

หน่วยลงทุนของกองทุนอื่นที่บริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ดาวโจน จำกัด

เงินลงทุน	5,181,886.69	5,087,493.52
-----------	--------------	--------------

16. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัพย์

ในระหว่างปี 2567 กองทรัพย์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(หน่วย : บาท)

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
21 กุมภาพันธ์ 2567	1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 และสำหรับปี	0.1765	53,214,750.00
8 พฤษภาคม 2567	1 มกราคม 2567 ถึง 31 มีนาคม 2567	0.1741	52,316,875.80
14 สิงหาคม 2567	1 เมษายน 2567 ถึง 30 มิถุนายน 2567	0.1741	52,491,150.00
6 พฤศจิกายน 2567	1 กรกฎาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2567	0.1760	53,064,000.00
	รวม	0.7007	211,086,775.80

ในระหว่างปี 2566 กองทรัพศตได้ประกาศจ่ายประจำเดือนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	(หน่วย : บาท)
22 กุมภาพันธ์ 2566	1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565	0.1777	53,576,194.67
26 พฤษภาคม 2566	1 มกราคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2566	0.1731	52,189,649.94
9 สิงหาคม 2566	1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566	0.1745	52,611,749.94
8 พฤศจิกายน 2566	1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566	0.1765	53,214,379.26
	รวม	0.7018	211,591,973.81

17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัพศตได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินและไปรับฝ่ากเงิน เป็นจำนวนเงิน 69.96 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราเรือร้อยละ 2.25 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถ้วนเฉลี่ยระหว่างปี

กองทรัพศตได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินและไปรับฝ่ากเงิน เป็นจำนวนเงิน 16.61 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราเรือร้อยละ 0.54 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถ้วนเฉลี่ยระหว่างปี

18. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัพศตมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายดังต่อไปนี้

- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัพศต ค่าธรรมเนียมทรัพศต และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ก่อตัวไว้ในหมายเหตุ 11
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่ก่อตัวไว้ในหมายเหตุ 12
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างรักษาความปลอดภัย และค่าบริการทำความสะอาด อัตราค่าบริการเดือนละ 0.75 ล้านบาท

19. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอในส่วนนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัพศตที่ผู้ถือหน่วยตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัพย์ด้านธุรกิจหลักในส่วนงานด้านนิงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และด้านธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัพย์ด้านภูมิศาสตร์ประจำปีนี้จึงของส่วนงานโดยพิจารณาจากสำหรับข้อมูลจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดสำหรับข้อมูลจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานด้านนิงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

20. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวัดมูลค่าบุคคลรวมของเงินลงทุน

มูลค่าบุคคลรวมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปัจจุบันทั่วไปรวมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง ได้ กองทรัพย์จะประมาณมูลค่าบุคคลรวมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่าบุคคลรวมนั้นให้มากที่สุด

กองทรัพย์ด้านธุรกิจหลักในส่วนงานด้านนิงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และด้านธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัพย์ด้านภูมิศาสตร์ประจำปีนี้จึงของส่วนงานโดยพิจารณาจากสำหรับข้อมูลจากการดำเนินงานซึ่งมีดังต่อไปนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคานาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัพย์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าบุคคลรวมและแสดงตามลำดับขั้นของมูลค่าบุคคลรวม ดังนี้

(หน่วย : บาท)

31 ธันวาคม 2567

	<u>ระดับ 1</u>	<u>ระดับ 2</u>	<u>ระดับ 3</u>	<u>รวม</u>
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าบุคคลรวม</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ์				
การเข้าออกสังหาริมทรัพย์	-	-	4,236,752,380.33	4,236,752,380.33
เงินฝากประจำ	-	81,522,537.99	-	81,522,537.99
กองทุนรวม	-	46,810,491.65	-	46,810,491.65

(หน่วย : บาท)

31 ธันวาคม 2566

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัสดุคล่องตัวยุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ				
การเข้าออกสังหาริมทรัพย์	-	-	4,222,629,062.01	4,222,629,062.01
เงินฝากประจำ	-	100,525,943.40	-	100,525,943.40
กองทุนรวม	-	35,698,135.98	-	35,698,135.98

กองทรัพย์สินที่มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยที่ปรับเปลี่ยนราคาก่อสร้างตามวิธีพิจารณาจากราชไทร (Income Approach)
- เงินฝากประจำประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ธาราทุนตัดจำหน่าย ซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม
- เงินลงทุนในกองทุนรวมประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ชี้อัตราดอกเบี้ยที่สูงสุดของหน่วยลงทุน

การประมาณการมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

	(หน่วย : บาท)	
	2567	2566
ณ วันที่ 1 มกราคม	4,222,629,062.01	4,212,138,346.36
บวก ลงทุนในระหว่างปี	-	870,857.26
บวก กำไรสุทธิจากการประเมินราคาระหว่างปี	14,123,318.32	9,619,858.39
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>4,236,752,380.33</u>	<u>4,222,629,062.01</u>

ในระหว่างปีงบฯ ไม่มีการโอนรายการระหว่างสำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

#### 21. เครื่องมือทางการเงิน

##### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ เงินฝากธนาคาร และเงินทุนอิฐ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยและหนี้ลินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน หรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัพย์สินจึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัพย์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	อัตราดอกเบี้ย	ปรับขึ้นลง	ไม่มี
อัตราดอกเบี้ยคงที่	ตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>			
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	81,522,537.99	-	46,810,491.65
ลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการ	-	66,948,329.91	1,170,625.07
ลูกหนี้จากการคดคดเบี้ย	-	-	40,775,672.94
	-	-	70,888.47
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>			
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>			
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	-	16,419,282.84
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	-	-	8,453,211.71
เงินคุ้มจากสถาบันการเงิน	-	-	96,292,845.34
	742,158,032.80	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัพย์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	อัตราดอกเบี้ย	ปรับขึ้นลง	ไม่มี
อัตราดอกเบี้ยคงที่	ตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>			
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	100,525,943.40	-	35,698,135.98
ลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการ	-	66,823,518.81	2,329,686.45
ลูกหนี้จากการคดคดเบี้ย	-	-	29,949,921.81
	-	-	94,689.23
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>			
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>			
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	-	17,210,640.48
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	-	-	8,363,001.75
เงินคุ้มจากสถาบันการเงิน	-	-	100,064,812.76
	744,279,889.37	-	-

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ไม่มีการระบุตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำเข้าและค่าบริการล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าและค่าบริการได้ทั้งนี้ คาดว่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

#### ความเสี่ยงด้านอัตราผลประโยชน์

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราผลประโยชน์

#### 22. เหตุการณ์ภัยหลังรอบระยะเวลาของ

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ค่าโ/or แม่นเจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์ มีมติอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และกำไรจะสะทมให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกหุ้น一股ที่ 0.1760 บาท

#### 23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568