

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, Sriyuthaya Road, Thanon Phiyathai, Ratchathewi, Bangkok, 10400 T: +66 2 354-2192-4
 เลขที่ 475 อาคารสิริพินัย ชั้น 16 ยูนิต 1601 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี 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 consideration on the measurement basis and key assumptions underlying the estimate of the fair values.

And I reviewed disclosure the 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. Kiatissak 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
Assets			
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
Total Assets		<u>4,483,141,642.36</u>	<u>4,467,789,468.96</u>
Liabilities			
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
Total Liabilities		<u>1,373,211,993.17</u>	<u>1,367,270,165.08</u>
Net Assets		<u>3,109,929,649.19</u>	<u>3,100,519,303.88</u>
Net Assets :			
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
Net Assets		<u>3,109,929,649.19</u>	<u>3,100,519,303.88</u>
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.

Type of investments	Cost (Baht)	Fair Value (Baht)	Percent of investment
Investments in leasehold properties at fair value			
Rich Asset Project			
Location: Bang Phli District, Samut Prakarn province			
Leasehold 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			
Leasehold 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
Total investments in leasehold properties at fair value	3,459,486,954.93	3,486,927,131.02	79.89

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.

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

Type of investments	Maturity date	Cost (Baht)	Fair Value (Baht)	Percent of investment
Investments in securities				
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
Total investments in securities		126,522,537.99	128,333,029.64	2.93
Total investments		4,331,102,950.86	4,365,085,409.97	100.00

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 2023

Details of investments are classified by type of investment.

Type of investments	Cost (Baht)	Fair Value (Baht)	Percent of investment
Investments in leasehold properties at fair value			
Rich Asset Project			
Location: Bang Phli District, Samut Prakarn province			
Leasehold 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			
Leasehold 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
Total investments in leasehold properties at fair value	3,459,486,954.93	3,467,745,492.15	79.55

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
Investments in freehold properties at fair value			
Interlink Data Center Project			
Location: Sukhumvit Road, Khlong Toei, Bangkok			
Freehold on land and data center building including utility system	675,000,000.00		
Furniture, fixtures and equipment	70,093,457.94		
Total investments in freehold properties at fair value	745,093,457.94	754,883,569.86	17.32
Investments in freehold and leasehold properties at fair value	4,204,580,412.87	4,222,629,062.01	96.87

Type of investments	Maturity date	Cost (Baht)	Fair Value (Baht)	Percent of investment
Investments in securities				
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
Total investments in securities		135,525,943.40	136,224,079.38	3.13
Total investments		4,340,106,356.27	4,358,853,141.39	100.00

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
Income			
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
Total Income		373,196,936.48	368,349,024.61
Expenses			
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
Total Expenses		167,935,489.36	162,388,911.89
Net Investment Income		205,261,447.12	205,960,112.72
Net Gain from Investments			
Net realized gain on investments		15,235,673.99	10,245,235.76
Total Net Gain from Investments		15,235,673.99	10,245,235.76
Increase in Net Assets from Operations		220,497,121.11	216,205,348.48

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
Increase in Net Assets from Operations during the Year			
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		220,497,121.11	216,205,348.48
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		3,100,519,303.88	3,095,905,929.21
Net Assets at End of the Year		3,109,929,649.19	3,100,519,303.88
(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		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 CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

	(Unit : Baht)	
	2024	2023
Cash Flows from Operating Activities		
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
Net Cash Provided by Operating Activities	266,775,408.79	247,145,568.65
Cash Flows from Financing Activities		
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)
Net Cash Used in Financing Activities	(267,809,659.07)	(259,655,490.80)
Net Decrease in Cash and Cash Equivalents	(1,034,250.28)	(12,509,922.15)
Cash and Cash Equivalents at Beginning of the Year	69,153,205.26	81,663,127.41
Cash and Cash Equivalents at End of the Year	68,118,954.98	69,153,205.26

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 amortize 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 discharge 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 is 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 comprises the initial amount of the lease liability adjusted for rental payment which is 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.

Subsequent 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

Leases of assets that do 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 and these are charged to the income statement on a straight-line basis over the term 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 agreement 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)
	2024	2023
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	<u>4,236,752,380.33</u>	<u>4,222,629,062.01</u>

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 st year	247.08	294.05
2 nd year	192.09	211.81
3 rd year	146.55	146.41
4 th year	112.50	129.53
5 th year	112.50	112.50
After 5 th 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	-
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	-
<i>Investments in freehold properties</i>						
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:

	Principle (Baht)		Interest rate (%)	
<u>Bank</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kasikornbank Public Company Limited				
Saving account	7,710,589.21	20,070,030.87	0.40	0.50
Current account	1,170,625.07	2,329,686.45	-	-
Kiatnakin Phatra Bank Public Company Limited				
Saving account	13,013,872.67	9,662,793.09	0.10	0.10
CIMB Thai Bank Public Company Limited				
Saving account	25,909,897.00	16,998,749.65	1.40	1.40
United Overseas Bank (Thai) Public Company Limited				
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</u> Accrued income under operating lease	36,897,027.69	24,257,371.90
Grand total	40,775,672.94	29,949,921.81

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	(4,466,967.20)	(4,895,110.63)
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)	
	2024	2023
Beginning of the year	744,279,889.37	744,693,291.63
<u>Less: Payment during the year</u>	<u>(2,550,000.00)</u>	<u>(825,000.00)</u>
<u>Add: Amortised front-end fee</u>	<u>428,143.43</u>	<u>411,597.74</u>
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)	
	2024	2023
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)	
	2024	2023
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	489,266,625.77	476,267,729.93

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	(13,703,285.95)	(43,144,035.17)	546,113,946.89

	(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	(12,998,895.85)	(46,890,038.88)	536,156,664.66

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	(211,086,775.80)	(211,591,973.81)
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:

<u>Expenses</u>	<u>Percentage</u>
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 และจะต่ออายุได้อีกคราวละสามปี โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน
- (3) ค่านายธรรมเนียมนในการจัดหาผู้เช่าแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้
 - สำหรับผู้เช่ารายใหม่จะได้รับค่านายหน้าในอัตราไม่เกิน 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงจากระยะเวลาการเช่า 3 ปี
 - สำหรับผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาจะได้รับค่านายหน้าในอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ

14. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมโรงงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ซึ่งจะตัดจ่ายจากกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ และกองทุนอื่นที่บริหาร โดยทรัสต์ของกองทรัสต์เดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2567	2566	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท ดาโอ รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	20,923,683.42	20,922,203.92	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10,461,891.72	10,464,874.53	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,759,740.03	1,768,756.80	ตามที่ระบุในสัญญา

(หน่วย : บาท)

	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>นโยบายการกำหนดราคา</u>
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	16,026,282.06	16,335,657.29	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	2,817,692.87	2,453,664.97	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด			
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	8,387,023.46	310,992.86	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่าป้าย	1,373,326.08	1,373,326.08	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที อีบี จำกัด			
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	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 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	<u>2567</u>	<u>2566</u>
บริษัท คาโอ รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	3,583,169.12	3,588,235.64
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย	1,791,584.56	1,794,117.82
บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)		
เงินมัดจำรับ	-	447,815.16
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด		
เงินประกันตามสัญญากระทำการ	15,000,000.00	15,000,000.00
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้ำจ่าย	3,946,758.86	4,160,401.23
ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าค้ำจ่าย	880,110.66	715,733.83

(หน่วย : บาท)

	2567	2566
บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด		
ลูกหนี้รายได้เช็คตามสัญญาตกลงกระทำการ	884,381.69	-
ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าป้าย	173,340.00	86,670.00
เจ้าหนี้อื่น	540,953.76	1,140,200.38
บริษัท เอสที ฮับ จำกัด		
ลูกหนี้รายได้เช็คตามสัญญาตกลงกระทำการ	173,297.38	1,609,796.43
ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าป้าย	173,340.00	86,670.00
ลูกหนี้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าบริการ	200.00	600.00
เจ้าหนี้อื่น	695,517.13	448,612.62
หน่วยลงทุนของกองทุนอื่นที่บริหาร โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ดาโอ จำกัด		
เงินลงทุน	5,181,886.69	5,087,493.52

16. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในระหว่างปี 2567 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
21 กุมภาพันธ์ 2567	1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 และถ้าไรสะสม	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 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ

(หน่วย : บาท)			
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
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

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 69.96 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.25 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 16.61 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.54 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

18. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายดังต่อไปนี้

- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือสังหรัพิมพ์ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างรักษาความปลอดภัย และค่าบริการทำความสะอาด อัตราค่าบริการเดือนละ 0.75 ล้านบาท

19. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

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

20. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้น ให้มากที่สุด

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมโดยแบ่งตามลำดับขั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<u>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u>				
<u>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ</u>				
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	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
<u>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ				
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	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

กองทรัสต์มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินฝากประจำประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม
- เงินลงทุนในกองทุนรวมประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน

การกระทบยอดของมูลค่ายุติธรรมระดับ 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 กำไรสุทธิจากการประเมินรากระหว่างปี	14,123,318.32	9,619,858.39
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,236,752,380.33	4,222,629,062.01

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

21. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน หรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

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

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้จำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าและค่าบริการได้ ทั้งนี้ ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

22. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดาโอ รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และกำไรรวมให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในอัตราหน่วยละ 0.1760 บาท

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568