สิ่งที่ส่งมาด้วย 2
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบปี 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 อาคารสิริภิญโญ ชั้น 16 ยูนิต 1601 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทร. +66 2 354-2192-4

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ("กองทรัสต์") ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ("ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี") ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 ณ วันที่ 31 ธันวาม 2568 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 4,220.22 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวถูกกำหนดให้เป็นเรื่องตรวจสอบที่สำคัญ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมิน โดย ผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

วิธีการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้สอบทานความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาโดยการเปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน และตรวจสอบกับสัญญาเช่าตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรม

และข้าพเจ้าได้ให้ผู้เชี่ยวชาญภายนอกของข้าพเจ้าช่วยพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม

และข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลว่าการเปิดเผยข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าได้รวมถึงสมมติฐานสำคัญที่ใช้และเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีนั้นจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้นและได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทรัสต์

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะว่าการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

เกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์

(นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร
วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	4,218,948,451.99	4,236,752,380.33
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6, 15	65,851,727.23	128,333,029.64
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	113,966,726.47	68,118,954.98
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	8, 15	52,834,872.56	40,775,672.94
จากดอกเบี้ย		28,089.91	70,888.47
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		7,057,788.39	5,611,381.02
สินทรัพย์อื่น	15	2,812,392.31	3,479,334.98
รวมสินทรัพย์		4,461,500,048.86	4,483,141,642.36
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15	15,899,679.73	16,419,282.84
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		10,971,351.53	8,453,211.71
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		100,635,321.62	96,292,845.34
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	9	738,111,886.76	742,158,032.80
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	502,969,911.73	489,266,625.77
หนี้สินอื่น	15	20,349,722.67	20,621,994.71
รวมหนี้สิน		1,388,937,874.04	1,373,211,993.17
สินทรัพย์สุทธิ		3,072,562,174.82	3,109,929,649.19
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		3,015,000,000.00	3,015,000,000.00
กำไรสะสม	11	57,562,174.82	94,929,649.19
สินทรัพย์สุทธิ		3,072,562,174.82	3,109,929,649.19
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.1909	10.3148
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		301,500,000.00	301,500,000.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
โครงการริช แอสเซ็ท			
ที่ตั้ง: อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 41 ยูนิต	685,500,000.00		
	685,500,000.00	649,268,350.87	15.15
โครงการเอสที บางบ่อ			
ที่ตั้ง: อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 9 ยูนิต	558,000,000.00		
	558,000,000.00	554,377,710.50	12.94
โครงการเอสที บางปะอิน			
ที่ตั้ง: อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต และห้องเย็น จำนวน 1 ยูนิต	699,000,000.00		
	699,000,000.00	728,000,000.00	16.99
โครงการซัมเมอร์ฮับ			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค	416,970,000.00		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	155,649,920.35		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	2,616,597.56		
	575,236,517.91	584,822,045.48	13.65
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค	650,770,000.00		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	292,483,186.67		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	4,904,825.37		
	948,158,012.04	955,853,416.33	22.31
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	**3,465,894,529.95**	**3,472,321,523.18**	**81.04**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
โครงการ Interlink Data Center			
ที่ตั้ง: ซอย 01 กาญจนาภิเษก 5/5 เขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ศูนย์รับฝากข้อมูล และงานระบบที่เกี่ยวข้อง	675,000,000.00		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	70,093,457.94		
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	745,093,457.94	746,626,928.81	17.43
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	**4,210,987,987.89**	**4,218,948,451.99**	**98.47**

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	เงินต้น/ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิด ดาโอ มันนี่ มาร์เก็ต				
- ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป		5,000,000.00	5,244,277.20	0.12
กองทุนเปิดเคเคพี ตราสารหนี้พลัส				
- ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป		40,000,000.00	42,435,451.13	0.99
เงินฝากประจำ				
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	8 ม.ค. 2569	3,037,132.46	3,037,132.46	0.07
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	2 เม.ย. 2569	4,720,158.17	4,720,158.17	0.11
ใบรับฝากเงินประจำ				
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	26 ก.พ. 2569	10,414,708.27	10,414,708.27	0.24
รวมเงินลงทุนในเงินลงทุนในหลักทรัพย์		63,171,998.90	65,851,727.23	1.53
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		**4,274,159,986.79**	**4,284,800,179.22**	**100.00**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
โครงการริช แอสเซ็ท			
ที่ตั้ง: อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 41 ยูนิต	685,500,000.00		
	685,500,000.00	669,025,260.02	15.33
โครงการเอสที บางบ่อ			
ที่ตั้ง: อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 9 ยูนิต	558,000,000.00		
	558,000,000.00	558,171,959.30	12.79
โครงการเอสที บางปะอิน			
ที่ตั้ง: อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา			
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 ยูนิต และห้องเย็น จำนวน 1 ยูนิต	699,000,000.00		
	699,000,000.00	**725,700,000.00**	**16.63**
โครงการซัมเมอร์ฮับ			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค	416,970,000.00		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	155,649,920.35		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	649,698.04		
	573,269,618.39	579,619,135.40	13.28
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์			
ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ จำนวน 1 อาคาร และสิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค	650,770,000.00		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	292,483,186.67		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	464,149.87		
	943,717,336.54	954,410,776.30	21.86
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	**3,459,486,954.93**	**3,486,927,131.02**	**79.89**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
โครงการ Interlink Data Center			
ที่ตั้ง: ซอย 01 กาญจนาภิเษก 5/5 เขตบางเขน จังหวัดกรุงเทพมหานคร			
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ศูนย์รับฝากข้อมูล และงานระบบที่เกี่ยวข้อง	675,000,000.00		
เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	70,093,457.94		
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	745,093,457.94	749,825,249.31	17.18
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	**4,204,580,412.87**	**4,236,752,380.33**	**97.07**

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	เงินต้น/ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิด ดาโอ มันนี่ มาร์เก็ต				
- ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป		5,000,000.00	5,181,886.69	0.12
กองทุนเปิดเคเคพี ตราสารหนี้พลัส				
- ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป		40,000,000.00	41,628,604.96	0.95
เงินฝากประจำ				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	13 มี.ค. 2568	7,649,315.95	7,649,315.95	0.18
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	9 มิ.ย. 2568	5,337,240.99	5,337,240.99	0.12
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	7 ม.ค. 2568	3,015,907.48	3,015,907.48	0.07
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	2 เม.ย. 2568	4,682,622.27	4,682,622.27	0.11
ใบรับฝากเงินประจำ				
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	25 ก.พ. 2568	10,253,275.55	10,253,275.55	0.23
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	13 มี.ค. 2568	30,000,000.00	30,000,000.00	0.69
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	31 มี.ค. 2568	10,283,114.80	10,283,114.80	0.23
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	31 มี.ค. 2568	10,301,060.95	10,301,060.95	0.23
รวมเงินลงทุนในเงินลงทุนในหลักทรัพย์		126,522,537.99	128,333,029.64	2.93
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		**4,331,102,950.86**	**4,365,085,409.97**	**100.00**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	15	343,331,523.73	360,391,613.52
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	15	-	8,893,163.35
รายได้ดอกเบี้ย	15	1,596,351.87	1,981,501.76
รายได้อื่น		608,557.93	1,930,657.85
รวมรายได้		345,536,433.53	373,196,936.48
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12, 15	20,800,434.09	20,923,683.42
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	12, 15	10,400,217.06	10,461,891.72
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	994,388.55	994,421.96
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	13, 15	20,762,737.66	20,992,791.17
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		600,000.00	600,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	14	42,919,385.63	44,663,132.79
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,792,355.89	1,933,366.41
ต้นทุนทางการเงิน		65,498,022.37	67,366,201.89
รวมค่าใช้จ่าย		163,767,541.25	167,935,489.36
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		181,768,892.28	205,261,447.12
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(23,342,266.68)	15,235,673.99
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		(23,342,266.68)	15,235,673.99
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		158,426,625.60	220,497,121.11

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		181,768,892.28	205,261,447.12
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		(23,342,266.68)	15,235,673.99
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		158,426,625.60	220,497,121.11
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	16	(195,794,099.97)	(211,086,775.80)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(37,367,474.37)	9,410,345.31
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		3,109,929,649.19	3,100,519,303.88
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		3,072,562,174.82	3,109,929,649.19

(หน่วย : หน่วย)

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
(มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นปี		301,500,000.00	301,500,000.00
หน่วยทรัสต์ ณ วันปลายปี		301,500,000.00	301,500,000.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เดทีบีเอสที มิกซ์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	158,426,625.60	220,497,121.11
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(6,407,575.02)	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(58,760.88)	(30,481,243.39)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	63,409,299.97	39,484,648.80
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	(12,059,199.62)	(10,825,751.13)
การลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	42,798.56	23,800.76
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(1,446,407.37)	154,947.55
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	666,942.67	492,847.72
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(497,933.25)	(557,636.99)
การเพิ่มขึ้นในค่าเช่ารับล่วงหน้า	2,518,139.82	90,209.96
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	4,342,476.28	(3,771,967.42)
การลดลงในหนี้สินอื่น	(272,272.04)	(462,096.08)
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	23,342,266.68	(15,235,673.99)
ต้นทุนทางการเงิน	65,498,022.37	67,366,201.89
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	297,504,423.77	266,775,408.79
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(4,500,000.00)	(2,550,000.00)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(12,447,000.00)	(12,447,000.00)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(195,794,099.97)	(211,086,775.80)
จ่ายชำระดอกเบี้ย	(38,915,552.31)	(41,725,883.27)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(251,656,652.28)	(267,809,659.07)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	45,847,771.49	(1,034,250.28)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	68,118,954.98	69,153,205.26
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	113,966,726.47	68,118,954.98

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

---

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ("กองทรัสต์") เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ("พ.ร.บ. ทรัสต์") ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีเงินทุนจำนวน 3,015 ล้านบาท (แบ่งเป็น 301.50 ล้านหน่วยทรัสต์ มูลค่าหน่วยละ 10 บาท) กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุน และนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หากมี) ไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่า การให้เช่าพื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทน และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัพย์

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯได้ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป

บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และบริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการริช แอสเซ็ท และบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสที บางบ่อ โครงการเอสที บางปะอิน โครงการซัมเมอร์ฮับ และโครงการซัมเมอร์ฮิลล์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 29.27 (วันที่ 31 ธันวาคม 2567: ร้อยละ 29.27)

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยการลดทุน

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จะรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงรายจ่ายโดยตรงใดๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์จะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง โดยกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

กองทรัสต์ตัดรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมื่อจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

ณ วันที่ตัดรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในปีที่เลิกใช้หรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะรับรู้ในวันที่มีการตกลงกัน (Trade date) คือวันที่กองทรัสต์มีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายเงินลงทุน

กองทรัสต์จะรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมเริ่มด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในเป็นค่าใช้จ่ายทันทีเมื่อเกิดขึ้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าในภายหลัง

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินอนุพันธ์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การตัดรายการ

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับในในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิกหรือสิ้นสุด

ณ วันที่ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการ

4.4 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

ในฐานะผู้เช่า

การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการปรับสภาพสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์

การวัดมูลค่าในภายหลัง

หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม

หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินที่คาดว่าต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.5 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

4.6 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะรับรู้เป็นรายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยรับรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.7 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือฝ่ายบริหาร ซึ่งประกอบด้วยบุคคลที่รับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่กำหนดนโยบายหรือตัดสินใจเพื่อให้กองทรัสต์บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกองทรัสต์ หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์

4.8 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ค่าใช้จ่าย และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

4.9 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	4,236,752,380.33	4,222,629,062.01
บวก ลงทุนในระหว่างปี	6,407,575.02	-
บวก กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการประเมินราคาระหว่างปี	(25,107,575.02)	14,500,000.00
บวก กำไรสุทธิจากปรับมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ระหว่างปี	13,405,266.34	12,716,195.33
หัก รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระหว่างปี	(12,509,194.68)	(13,092,877.01)
ยอดคงเหลือปลายปี	4,218,948,451.99	4,236,752,380.33

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2568

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หน้า 18

ทั้งนี้ กองทรัสต์นำอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ไปเป็นหลักประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
รายได้ค่าเช่าและบริการระหว่างปี	343,331,523.73	360,391,613.52
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าระหว่างปี	42,919,385.63	44,663,132.79

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวนเงินที่จะได้รับในอนาคตตามระยะเวลาครบกำหนดชำระของสัญญาให้เช่าดำเนินงานโดยไม่คิดลด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	2568	2567
ปีที่ 1	290.23	247.08
ปีที่ 2	240.55	192.09
ปีที่ 3	143.00	146.55
ปีที่ 4	112.50	112.50
ปีที่ 5	112.50	112.50
หลังจากปีที่ 5	1,428.19	1,540.69
รวม	2,326.97	2,351.41

รายละเอียดการลงทุนโดยสรุปดังต่อไปนี้

โครงการ	ประเภททรัพย์สิน	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่เช่าอาคารให้เช่า (ตารางเมตร)	รูปแบบการลงทุน	ระยะเวลาการลงทุนสิ้นสุด	ระยะเวลาการให้เช่าสิ้นสุด
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์						
โครงการริช แอสเซ็ท	คลังสินค้า/โรงงาน	30-1-35.4	40,398.67	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร	7 พฤศจิกายน 2594	-
โครงการเอสที บางบ่อ	คลังสินค้า/โรงงาน	41-1-94.3	37,656.00	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร	7 พฤศจิกายน 2594	-
โครงการเอสที บางปะอิน	คลังสินค้า	40-3-9	43,578.00	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร	7 พฤศจิกายน 2594	-
โครงการซัมเมอร์ฮับ	สำนักงาน	1-1-31	5,147.36	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่างๆ และมีคำมั่นในการต่ออายุสัญญา	7 พฤศจิกายน 2594	-
โครงการซัมเมอร์ฮิลล์	คอมมูนิตี้มอลล์	2-1-98	5,138.45	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่างๆ และมีคำมั่นในการต่ออายุสัญญา	7 พฤศจิกายน 2594	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
โครงการ Interlink Data Center	ศูนย์รับฝากข้อมูล	1-0-30.2	2,004.00	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคาร และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และ อุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่อง	-	29 มีนาคม 2595

DAOL REIT

ลิงก์ที่ส่งมาด้วย 2 หน้า 20

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	128,333,029.64	136,224,079.38
บวก ซื้อ	58,760.88	30,481,243.39
หัก จำหน่าย	(63,409,299.97)	(39,484,648.80)
บวก กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	869,236.68	1,112,355.67
ยอดคงเหลือปลายปี	65,851,727.23	128,333,029.64

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

	เงินต้น (บาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
ธนาคาร	2568	2567	2568	2567
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	35,494,927.33	7,710,589.21	0.20	0.40
ประเภทกระแสรายวัน	1,686,840.33	1,170,625.07	-	-
ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	13,070,905.46	13,013,872.67	0.10	0.10
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	61,292,275.89	25,909,897.00	0.90	1.40
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	2,421,777.46	20,313,971.03	1.10	1.10
รวม	113,966,726.47	68,118,954.98		

8. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	1,993,065.21	1,566,879.24
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		
น้อยกว่า 3 เดือน	1,041,082.23	2,234,839.52
3 - 6 เดือน	-	71,290.38
มากกว่า 6 - 12 เดือน	-	5,636.12
มากกว่า 12 เดือน	5,636.12	-
รวม	3,039,783.56	3,878,645.26
บวก รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	49,795,089.00	36,897,027.69
รวมทั้งสิ้น	52,834,872.56	40,775,672.94

9. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	742,125,000.00	746,625,000.00
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย	(4,013,113.24)	(4,466,967.20)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	738,111,886.76	742,158,032.80

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	742,158,032.80	744,279,889.37
หัก จ่ายชำระในระหว่างปี	(4,500,000.00)	(2,550,000.00)
บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	453,853.96	428,143.43
ยอดคงเหลือปลายปี	738,111,886.76	742,158,032.80

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	12,000,000.00	4,500,000.00
ครบกำหนด 1 - 5 ปี	101,625,000.00	82,875,000.00
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี	628,500,000.00	659,250,000.00
ยอดคงเหลือปลายปี	742,125,000.00	746,625,000.00

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

หลักประกันการกู้ยืม โดยมีวงเงินประกันรวมสูงสุดไม่เกิน 750 ล้านบาท มีดังนี้

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

นอกจากนี้ กองทรัสต์อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หน้า 23

10. หนี้สินตามสัญญาเช่า

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	489,266,625.77	476,267,729.93
หัก จ่ายชำระในระหว่างปี	(12,447,000.00)	(12,447,000.00)
บวก เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยในระหว่างปี	26,150,285.96	25,445,895.84
ยอดคงเหลือปลายปี	502,969,911.73	489,266,625.77

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	ณ 31 ธันวาคม 2568		
		เกินกว่า 1 ปี	
	ไม่เกิน 1 ปี	แต่ไม่เกิน 5 ปี	เกิน 5 ปี
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	13,957,500.00	74,689,953.33	1,008,682,526.69
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(26,876,447.48)	(112,935,728.19)	(454,547,892.62)
สุทธิ	(12,918,947.48)	(38,245,774.86)	554,134,634.07

(หน่วย : บาท)

	ณ 31 ธันวาคม 2567		
		เกินกว่า 1 ปี	
	ไม่เกิน 1 ปี	แต่ไม่เกิน 5 ปี	เกิน 5 ปี
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	12,447,000.00	67,685,253.33	1,029,644,726.69
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(26,150,285.95)	(110,829,288.50)	(483,530,779.80)
สุทธิ	(13,703,285.95)	(43,144,035.17)	546,113,946.89

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	26,150,285.96	25,445,895.84

11. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	94,929,649.19	85,519,303.88
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	181,768,892.28	205,261,447.12
รายการกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุน	(23,342,266.68)	15,235,673.99
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(195,794,099.97)	(211,086,775.80)
ยอดคงเหลือปลายปี	57,562,174.82	94,929,649.19

12. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.07 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 10.00 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ไม่เกินร้อยละ 1.07 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ค่าธรรมเนียมข้างต้นรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หน้า 25

13. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีกำหนดสามปี และจะต่ออายุได้อีกคราวละสามปี โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าธรรมเนียมดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 10.00 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

(3) ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าแบ่งเป็น 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 ทรัสตีของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหน่วยและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีของกองทรัสต์ และกองทุนอื่นที่บริหาร โดยทรัสตีของกองทรัสต์เดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	20,800,434.09	20,923,683.42	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	10,400,217.06	10,461,891.72	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสทีพี แอนด์ ไอ จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	1,759,740.03	ตามที่ระบุในสัญญา

(หน่วย : บาท)

	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	15,690,492.12	16,026,282.06	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	3,768,427.34	2,817,692.87	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด			
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	8,387,023.46	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่าป้าย	1,373,326.08	1,373,326.08	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท เอสที ฮับ จำกัด			
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	506,139.89	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าเช่าป้าย	1,373,326.08	1,373,326.08	ตามที่ระบุในสัญญา
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	81,000.00	87,000.00	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	100,107.13	617,614.06	อัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	3,558,484.02	3,583,169.12
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสตีค้างจ่าย	1,779,241.98	1,791,584.56
บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด		
เงินประกันตามสัญญากระทำการ	15,000,000.00	15,000,000.00
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	4,274,715.57	3,946,758.86
ค่านายธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าค้างจ่าย	47,657.22	880,110.66
ลูกหนี้อื่น	1,295.00	-

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หน้า 27

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด		
ลูกหนี้รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	884,381.69
ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าป้าย	-	173,340.00
ลูกหนี้อื่น	4,218.00	-
เจ้าหนี้อื่น	6,329.00	540,953.76
บริษัท เอสที ฮับ จำกัด		
ลูกหนี้รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	173,297.38
ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าป้าย	-	173,340.00
ลูกหนี้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าบริการ	-	200.00
ลูกหนี้อื่น	3,766.00	-
เจ้าหนี้อื่น	15,546.55	695,517.13
หน่วยลงทุนของกองทุนอื่นที่บริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ดาโอ จำกัด		
เงินลงทุน	5,244,277.20	5,181,886.69

16. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2568 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(หน่วย : บาท)

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
26 กุมภาพันธ์ 2568	1 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 และกำไรสะสม	0.1760	53,064,000.00
15 พฤษภาคม 2568	1 มกราคม 2568 ถึง 31 มีนาคม 2568 และกำไรสะสม	0.1726	52,038,900.00
13 สิงหาคม 2568	1 เมษายน 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2568 และกำไรสะสม	0.1495	45,074,250.00
12 พฤศจิกายน 2568	1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 กันยายน 2568 และกำไรสะสม	0.1513	45,616,949.97
	รวม	0.6494	195,794,099.97

ในระหว่างปี 2567 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

(หน่วย : บาท)

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

17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 69.88 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.26 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 69.96 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.25 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

18. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายดังต่อไปนี้

- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าส่วนกลางตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายตามสัญญาว่าจ้างรักษาความปลอดภัย และค่าบริการทำความสะอาด อัตราค่าบริการเดือนละ 0.72 ล้านบาท
- ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุนตามสัญญาว่าจ้างเหมาติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ จำนวน 0.61 ล้านบาท

19. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หน้า 29

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

20. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมโดยแบ่งตามลำดับขั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,218,948,451.99	4,218,948,451.99
เงินฝากประจำ	-	18,171,998.90	-	18,171,998.90
กองทุนรวม	-	47,679,728.33	-	47,679,728.33

(หน่วย : บาท)

	31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	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

กองทรัสต์มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินฝากประจำประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม
- เงินลงทุนในกองทุนรวมประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน

การกระทบยอดของมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

(หน่วย : บาท)

	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	4,236,752,380.33	4,222,629,062.01
บวก ลงทุนในระหว่างปี	6,407,575.02	-
บวก กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการประเมินราคาระหว่างปี	(24,211,503.36)	14,123,318.32
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,218,948,451.99	4,236,752,380.33

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

21. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน หรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หน้า 31

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	18,171,998.90	-	47,679,728.33
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	112,279,886.14	1,686,840.33
ลูกหนี้จากการให้เช่าและค่าบริการ	-	-	52,834,872.56
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	28,089.91
หนี้สินทางการเงิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	15,899,679.73
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	-	10,971,351.53
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	-	-	100,635,321.62
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	738,111,886.76	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย
สินทรัพย์ทางการเงิน			
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
หนี้สินทางการเงิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	16,419,282.84
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	-	8,453,211.71
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	-	-	96,292,845.34
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	742,158,032.80	-

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หน้า 32

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าและค่าบริการได้ ทั้งนี้ ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

22. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท คาโอ รีท แมเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และกำไรสะสมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1513 บาท

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569