

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2568 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568)	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2567 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567)	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566)	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ซึ่งได้ดำเนินการตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา
มีข้อสรุปดังต่อไปนี้

ประจำปี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2568 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



13.2. สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2568

1) สรุปงบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,222.63	4,236.75	4,218.95
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	136.22	128.33	65.85
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	69.15	68.12	113.97
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	29.95	40.78	52.83
ลูกหนี้จากคอกเบี้ย	0.09	0.07	0.03
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5.77	5.61	7.06
สินทรัพย์อื่น	3.97	3.48	2.81
รวมสินทรัพย์	4,467.79	4,483.14	4,461.50
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17.21	16.42	15.90
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	8.36	8.45	10.97
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	100.06	96.29	100.64
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	744.28	742.16	738.11
หนี้สินตามสัญญาเช่า	476.27	489.27	502.97
หนี้สินอื่น	21.08	20.62	20.35
รวมหนี้สิน	1,367.27	1,373.21	1,388.94
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,015.00	3,015.00	3,015.00
กำไรสะสม	85.52	94.93	57.56
สินทรัพย์สุทธิ	3,100.52	3,109.93	3,072.56

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



2) สรุปงบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	363.24	360.39	343.33
รายได้ขดเชยค่าเช่าและบริการตามสัญญาตกลงกระทำการ	2.67	8.89	0.00
รายได้ดอกเบี้ย	1.31	1.98	1.60
รายได้อื่น	1.12	1.93	0.61
รวมรายได้	368.35	373.20	345.54
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	20.92	20.92	20.80
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10.46	10.46	10.40
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.94	0.99	0.99
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	21.20	20.99	20.76
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.60	0.60	0.60
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	41.83	44.66	42.92
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.54	1.93	1.79
ต้นทุนทางการเงิน	63.89	67.37	65.50
รวมค่าใช้จ่าย	162.39	167.94	163.77
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	205.96	205.26	181.77
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	10.25	15.24	(23.34)
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	10.25	15.24	(23.34)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	216.21	220.50	158.43

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



3) สรุปงบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	216.21	220.50	158.43
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(0.87)	0.00	(6.41)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(10.73)	(30.48)	(0.06)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5.01	39.48	63.41
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	(16.54)	(10.83)	(12.06)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(0.07)	0.02	0.04
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(1.82)	0.15	(1.45)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	2.20	0.49	0.67
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(2.11)	(0.56)	(0.50)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าเช่ารับล่วงหน้า	(0.62)	0.09	2.52
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	2.73	(3.77)	4.34
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	0.12	(0.46)	(0.27)
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(10.25)	(15.24)	23.34
ต้นทุนทางการเงิน	63.89	67.37	65.50
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	247.15	266.78	297.50
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	0.00	0.00	0.00
ชำระค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	0.00	0.00	0.00

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ)
จ่ายชำระหนี้ระยะยาว	(0.83)	(2.55)	(4.50)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(8.74)	(12.45)	(12.45)
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	0.00	0.00	0.00
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(211.59)	(211.09)	(195.79)
จ่ายชำระดอกเบี้ย	(38.50)	(41.73)	(38.92)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(259.66)	(267.81)	(251.66)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(12.51)	(1.03)	45.85
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	81.66	69.15	68.12
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	69.15	68.12	113.97

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

1) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 345.54 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 27.66 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 7.41 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งในปี 2567 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้ชดเชยจากการรับประกันรายได้สำหรับอัตราการเช่าร้อยละ 100 ตามเงื่อนไขของสัญญา โดยสัญญาได้ครบกำหนดและสิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 ทั้งนี้ แม้รายได้จะปรับลดลงจากการสิ้นสุดของสัญญาดังกล่าว แต่กองทรัสต์ได้ดำเนินการเชิงรุกในการหาผู้เช่ารายใหม่อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยทุกโครงการของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อยู่ที่ร้อยละ 94.38 ในส่วนของค่าใช้จ่าย กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 163.77 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 4.17 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 2.48 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 181.77 ล้านบาท โดยกองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 23.34 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของมูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 158.43 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 62.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.15 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

2) ผลกระทบต่อเหตุการณ์สำคัญหรือปัจจัยสำคัญที่ผ่านมา

ในรอบปีบัญชี 2568 กองทรัสต์มีการชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนจำนวน 4.50 ล้านบาทซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงิน

3) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ก) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Revenue Analysis)

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 345.54 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ 343.33 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 1.60 ล้านบาท และรายได้อื่น 0.61 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของรายได้ของกองทรัสต์ ดังนี้

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายการ	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ รายได้รวม (ร้อยละ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ รายได้รวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้:					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	360.39	96.57	343.33	99.36	(4.73)
รายได้ขาดหายค่าเช่าและบริการ ตามสัญญาตกลงกระทำการ	8.89	2.38	0.00	0.00	(100.00)
รายได้ดอกเบี้ย	1.98	0.53	1.60	0.46	(19.44)
รายได้อื่น	1.93	0.52	0.61	0.18	(68.48)
รวมรายได้	373.20	100.00	345.54	100.00	(7.41)

ข) ต้นทุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ (Expense Analysis)

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 163.77 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน 65.50 ล้านบาท ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 42.92 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 20.76 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 20.80 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ดังนี้

รายการ	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่ายรวม (ร้อยละ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่ายรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่าย:					
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์	20.92	12.46	20.80	12.70	(0.59)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10.46	6.23	10.40	6.35	(0.59)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.99	0.59	0.99	0.61	0.00
ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์	20.99	12.50	20.76	12.68	(1.10)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.60	0.36	0.60	0.37	0.00
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	44.66	26.60	42.92	26.21	(3.90)

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายการ	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่ายรวม (ร้อยละ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่ายรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.93	1.15	1.79	1.09	(7.29)
ต้นทุนทางการเงิน	67.37	40.11	65.50	39.99	(2.77)
รวมค่าใช้จ่าย	167.94	100.00	163.77	100.00	(2.48)

ค) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 158.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.85 ของรายได้รวม

ง) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,461.50 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,218.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.56 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นการลงทุนใน 1) สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงาน 3 โครงการ คือ โครงการ ริช แอสเซ็ท โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน 2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคอมมูนิตีมอลล์ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ 4) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์โครงการ INTERLINK DATA CENTER ทั้งนี้ รายละเอียดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประกอบด้วย

รายการ	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์:					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า	4,236.75	94.50	4,218.95	94.56	(0.42)

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายการ	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดง ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน	128.33	2.86	65.85	1.48	(48.69)
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด	68.12	1.52	113.97	2.55	67.31
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ ค้างรับ	40.78	0.91	52.83	1.18	29.57
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.07	0.00	0.03	0.00	(60.37)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5.61	0.13	7.06	0.16	25.78
สินทรัพย์อื่น	3.48	0.08	2.81	0.06	(19.17)
รวมสินทรัพย์	4,483.14	100.00	4,461.50	100.00	(0.48)

จ) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,388.94 ล้านบาท โดยหนี้สินหลักเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 738.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.14 ของหนี้สินรวม และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liability) จำนวน 502.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.21 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คำนวณตามมาตรฐานบัญชี และเงินมัดจำรับจากผู้เช่าจำนวน 100.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.25 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำค่าเช่าทรัพย์สินของผู้เช่า โดยหนี้สินของกองทรัสต์ประกอบด้วย

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายการ	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ หนี้สินรวม (ร้อยละ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ หนี้สินรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
หนี้สิน:					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16.42	1.20	15.90	1.14	(3.16)
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	8.45	0.62	10.97	0.79	29.79
เงินมัดจำจากผู้เช่า	96.29	7.01	100.64	7.25	4.51
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	742.16	54.05	738.11	53.14	(0.55)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	489.27	35.63	502.97	36.21	2.80
หนี้สินอื่น	20.62	1.50	20.35	1.47	(1.32)
รวมหนี้สิน	1,373.21	100.00	1,388.94	100.00	1.15

ฉ) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,072.56 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 10.1909 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งออกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 3,015.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.13 ของสินทรัพย์สุทธิ และกำไรสะสมจำนวน 57.56 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย

รายการ	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์ สุทธิรวม (ร้อยละ)	ปี 2568 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์ สุทธิรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิ:					
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,015.00	96.95	3,015.00	98.13	0.00
กำไรสะสม	94.93	3.05	57.56	1.87	(39.36)
สินทรัพย์สุทธิ	3,109.93	100.00	3,072.56	100.00	(1.20)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.3148	-	10.1909	-	(1.20)

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ข) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 113.97 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 297.50 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 158.43 ล้านบาท เป็นสำคัญ และ (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 251.66 ล้านบาท ซึ่งเหตุผลหลัก เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 195.79 ล้านบาท และการจ่ายชำระดอกเบี้ยจำนวน 38.92 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดของงบกระแสเงินสดดังนี้

รายการ	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	ปี 2568 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	247.15	266.78	297.50
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(259.66)	(267.81)	(251.66)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(12.51)	(1.03)	45.85
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	81.66	69.15	68.12
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	69.15	68.12	113.97

ข) อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืม

อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อยู่ที่ร้อยละ 16.63 ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ตามเงื่อนไขของสัญญาให้สินเชื่อ และอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราส่วนตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ที่ร้อยละ 35 นอกจากนี้ อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA อยู่ที่อัตรา 3.31 เท่า ซึ่งต่ำกว่าเงื่อนไขของสัญญาให้สินเชื่อที่ไม่เกิน 5 เท่า

รายการ	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ล้านบาท)	749.18	746.63	742.13
อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	16.77	16.65	16.63
อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (เท่า)	2.68	2.59	3.31

14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ภาพรวมในปี 2569 กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต้องเผชิญความไม่แน่นอนจากหลายปัจจัย อันได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจ ความไม่แน่นอนของนโยบายการค้า อัตราดอกเบี้ย การเปลี่ยนแปลงของเงินเฟ้อ ความตึงเครียดด้านภูมิรัฐศาสตร์ การแข่งขันทางธุรกิจด้านทำเลที่ตั้ง ตลอดจนกฎเกณฑ์การกำกับดูแล และเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ล่วงหน้า ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลการตัดสินใจลงทุนของภาคเอกชนและคุณภาพของผู้เช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวของธุรกิจ ทำให้เกิดความผันผวนต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งในด้านของรายได้ ค่าใช้จ่าย และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รวมไปถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้ โดยปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อได้แก่

1) เศรษฐกิจชะลอตัว กำลังซื้อที่ลดลง ซึ่งอาจส่งผลต่อรายได้ค่าเช่า

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 ยังคงเผชิญกับปัจจัยภายนอก โดยเฉพาะความเสี่ยงจากนโยบายการค้าของสหรัฐฯ และการชะลอตัวของอุปสงค์โลก ดังนั้นเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอาจส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่ และความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าลดลง รวมถึงอัตราการเช่าพื้นที่และการต่อสัญญาเช่าลดลงเช่นกัน อย่างไรก็ตามกองทรัสต์จะได้พิจารณาในเรื่องการปรับเงื่อนไขการเช่าให้ยืดหยุ่นมากยิ่งขึ้นเพื่อรักษารฐานผู้เช่าไว้

2) ดอกเบี้ยสูง ต้นทุนการเงินเพิ่ม และผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในด้านนโยบายการเงินของ Federal Reserve มีแนวโน้มปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายรวม 0.5% ในช่วงกลางปี เนื่องจากการชะลอตัวของและแรงกดดันเงินเฟ้อที่ผ่อนคลายลง อย่างไรก็ตาม ธนาคารกลางหลายประเทศยังคงดำเนินนโยบายการเงินอย่างระมัดระวังเพื่อรักษาเสถียรภาพด้านราคา ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินทั่วโลกยังอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนวิกฤตเงินเฟ้อ ถึงแม้ว่าในปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยได้มีการปรับลดลงมาบ้างแล้ว แต่ก็ยังอยู่ในระดับสูงซึ่งเป็นต้นทุนในการดำเนินงานที่สำคัญของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ได้มีการทยอยคืนเงินต้นเพื่อชำระหนี้ ซึ่งจะสามารถทยอยลดดอกเบี้ยซึ่งเป็นต้นทุนทางการเงินได้

3) การแข่งขันเชิงทำเล คุณภาพอุปทานใหม่ และแรงกดดันต่ออัตราเช่า

การแข่งขันทำเลเดียวกันที่มีความรุนแรงขึ้น จากทั้งโครงการใหม่และพื้นที่ที่มีการปรับปรุง ส่งผลให้การหาผู้เช่ารายใหม่และการต่อสัญญาเช่ามีความท้าทายมากขึ้น อีกทั้งยังส่งผลให้อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าเป็นไปอย่างจำกัด ซึ่งจากปัจจัยดังกล่าวทางกองทรัสต์จึงได้มีการดำเนินการในด้านการบำรุงรักษาสภาพของทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี พร้อมนำออกจัดหาประโยชน์อยู่เสมอ ประกอบกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการดูแลผู้เช่าอย่างมีมาตรฐาน เพื่อเสริมสร้างความพึงพอใจและรักษาความสัมพันธ์ระยะยาวกับผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง

4) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่ารายใหญ่ (Tenant Concentration)

รายได้สำหรับบางโครงการของกองทรัสต์ที่มีผู้เช่ารายใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หากผู้เช่ามีปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ หรือ เมื่อมีการสิ้นสุดสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ทางกองทรัสต์ จึงได้มีการติดตามข้อมูลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของผู้เช่ารายใหญ่ พิจารณาพิจารณาถึงแนวโน้มและความสามารถของผู้เช่าเช่นกัน ในขณะเดียวกันเมื่อสัญญาเช่าใกล้จะครบกำหนดสัญญาเช่าทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการเตรียมการเจรจากับผู้เช่าเพื่อเสนอการต่ออายุสัญญาเช่า หรือ การจัดหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทน โดยจะมีระยะเวลาในการดำเนินการล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 3 - 4 เดือน ทั้งนี้ เพื่อลดโอกาสในการเสียเวลาในการจัดหารายได้ของทรัสต์สิน

5) ความเสื่อม/บกพร่องของทรัสต์สินและค่าใช้จ่ายซ่อมแซมที่สูง

ถึงแม้ว่าทรัสต์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการดูแลรักษาอยู่เสมอ แต่ก็มีการใช้งานโดยผู้เช่าซึ่งอาจพบกับปัญหาในเรื่องของการซ่อมแซม การบำรุงรักษา ที่สูงกว่างบประมาณได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยปัญหาดังกล่าว ทางกองทรัสต์ได้มีการตรวจตราและดูแลทรัสต์สินอย่างใกล้ชิด และจัดแผนงานให้มีการบำรุงรักษาในรูปแบบของ Preventive/Predictive Maintenance

6) อายุคงเหลือสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่ลดลงจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัสต์สิน

สำหรับทรัสต์สินแบบสิทธิการเช่า มูลค่าจะค่อย ๆ ลดลงตามอายุสิทธิที่ลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดเช่นกัน ทางกองทรัสต์จึงพยายามสรรหาทรัสต์สินมาเพิ่มเติมเพื่อให้กองทรัสต์มีทรัสต์สินประเภทสิทธิการเช่าที่มีระยะเวลาเพิ่มมากขึ้น รวมถึงการพิจารณาจัดหาทรัสต์สินประเภทกรรมสิทธิ์เพื่อให้กองทรัสต์เข้าลงทุนด้วย

แม้ภาวะเศรษฐกิจโลกจะมีความผันผวน และอาจมีปัจจัยอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยจากสภาวะเศรษฐกิจโลก ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ดังกล่าว จึงมีการดำเนินกลยุทธ์บริหารจัดการทรัสต์สินภายใต้การดูแลอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมุ่งเน้นการรักษาอัตราค่าเช่า การเพิ่มความยืดหยุ่นในการเจรจาสัญญาเช่าเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า ตลอดจนการปรับปรุงและพัฒนาคุณภาพทรัสต์สินอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการสร้างรายได้และรักษาผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์แนวโน้มเศรษฐกิจและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจและนโยบายในอนาคต และมิได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคต ดังนั้น นักลงทุนควรพิจารณาข้อมูลอย่างรอบคอบ และไม่ควรรีดยึดถือข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ดังกล่าวเป็นข้อยืนยันผลตอบแทนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



จท.ธ.042/2569

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 27 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท ดาโอ ธิท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 แล้วนี้

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ดาโอ ธิท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวศนันท์ สิริวิญญ์)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ # 1