

#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



## ส่วนที่ 4

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

##### ปี 2564

งบการเงินประจำปี 2564 ซึ่งตรวจสอบโดย นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลทางการเงิน ที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

##### ปี 2565

งบการเงินประจำปี 2565 ซึ่งตรวจสอบโดย นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลทางการเงิน ที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



13.2. สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2565

1) สรุปงบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย: บาท

หน่วย: บาท

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,458,616,097.67	4,212,138,346.36
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	124,066,000.00	129,875,671.81
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27,424,114.30	81,663,127.41
ลูกหนี้จากคอกเบี้ย	5,213,278.68	13,414,839.47
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	36,565.10	25,296.67
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	723,248.03	3,945,216.56
สินทรัพย์อื่น	5,397,715.35	6,170,829.51
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,621,477,019.13</b>	<b>4,447,233,327.79</b>
<b>หนี้สิน</b>		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,960,998.67	19,140,822.72
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	5,612,114.02	8,984,828.28
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	80,911,490.65	97,334,890.86
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	0.00	744,693,291.63
หนี้สินตามสัญญาเช่า	451,627,014.81	460,206,813.57
หนี้สินอื่น	26,193,485.00	20,966,751.52
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>574,305,103.15</b>	<b>1,351,327,398.58</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,015,000,000.00	3,015,000,000.00
กำไรสะสม	32,171,915.98	80,905,929.21
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,047,171,915.98</b>	<b>3,095,905,929.21</b>

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



2) สรุปงบกำไรขาดทุน

หน่วย: บาท

หน่วย: บาท

งบกำไรขาดทุน	ปี 2564 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)
<b>รายได้</b>		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	39,764,114.01	336,794,474.35
รายได้ขาดเช่าและบริการตามสัญญาตกลงกระทำการ	5,397,208.78	19,591,011.77
รายได้ดอกเบี้ย	131,838.43	541,673.71
รายได้อื่น	3,500.35	258,540.32
<b>รวมรายได้</b>	<b>45,296,661.57</b>	<b>357,185,700.15</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,578,304.42	12,811,958.08
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1,384,477.57	9,943,860.06
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	156,951.14	954,786.05
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	2,680,009.61	19,169,948.02
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	240,000.00	600,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	3,293,095.62	30,182,818.69
ค่าใช้จ่ายอื่น	297,999.44	2,918,659.98
ต้นทุนทางการเงิน	3,493,907.79	47,274,183.08
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>13,124,745.59</b>	<b>123,856,213.96</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>32,171,915.98</b>	<b>233,329,486.19</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>		
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.00	8,501,549.36
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>0.00</b>	<b>8,501,549.36</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>32,171,915.98</b>	<b>241,831,035.55</b>

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



3) สรุปงบกระแสเงินสด

หน่วย: บาท

หน่วย: บาท

งบกระแสเงินสด	ปี 2564 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	32,171,915.98	241,831,035.55
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(3,010,482,990.65)	(745,093,457.94)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(124,066,000.00)	(87,735,349.89)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.00	81,998,436.69
การลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	(5,213,278.68)	(8,201,560.79)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(36,565.10)	11,268.43
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(723,248.03)	(3,221,968.53)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(5,397,715.35)	(773,114.16)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,960,998.67	9,179,824.05
การเพิ่มขึ้นในค่าเช่ารับล่วงหน้า	5,612,114.02	3,372,714.26
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	80,911,490.65	16,423,400.21
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	26,193,485.00	(5,226,733.48)
รายการกำไรจากเงินลงทุน	0.00	(8,501,549.36)
ต้นทุนทางการเงิน	3,493,907.79	47,274,183.08
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(2,987,575,885.70)</b>	<b>(458,662,871.88)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	0.00	750,000,000.00
ชำระค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	0.00	(5,625,000.00)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	0.00	(15,556,182.07)

#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



หน่วย: บาท

หน่วย: บาท

งบกระแสเงินสด	ปี 2564 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	3,015,000,000.00	0.00
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	0.00	(193,097,022.32)
จ่ายชำระดอกเบี้ย	0.00	(22,819,910.62)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,015,000,000.00	512,901,884.99
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	27,424,114.30	54,239,013.11
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	0.00	27,424,114.30
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	27,424,114.30	81,663,127.41

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

##### 14.1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

##### 1) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 357.19 ล้านบาท และในช่วงเวลาเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 123.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.68 นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนอีกจำนวน 8.50 ล้านบาท จึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 241.83 ล้านบาท

ทั้งนี้ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 241.83 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 209.66 ล้านบาท ซึ่งเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 651.68 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการดำเนินการดำเนินงานที่แตกต่างกัน เนื่องจากกองทรัสต์ได้มีการจัดตั้งขึ้นในปีก่อนเมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ซึ่งคิดเป็นจำนวน 60 วันเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีจำนวน 365 วัน

## 2) ผลกระทบต่อเหตุการณ์สำคัญหรือปัจจัยสำคัญที่ผ่านมา

ในรอบปีบัญชี 2565 กองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์โครงการ INTERLINK DATA CENTER (“ทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) โดยมีแหล่งเงินทุนเพื่อเข้าลงทุนจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตามที่ได้มีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2565 เพื่้อนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และตามที่กองทรัสต์ได้มีมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2565 เพื่้อนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

โดยภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บริษัทฯ จึงได้แก้ไขชื่อกองทรัสต์จากเดิมชื่อ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์” เป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เคทีบีเอสที มิกซ์” เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในกรรมสิทธิ์สำหรับทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2565 ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับทราบการแก้ไขชื่อกองทรัสต์ภายหลังที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเพิ่มเติมแล้ว เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565

## 3) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

### ก) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Revenue Analysis)

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 357.19 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ 336.79 ล้านบาท รายได้ขาดค่าเช่าและบริการตามสัญญาตกลงกระทำการ 19.59 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ย 0.54 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของรายได้ของกองทรัสต์ดังนี้

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



หน่วย: บาท

หน่วย: บาท

รายการ	ปี 2564 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ รายได้รวม (ร้อยละ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ รายได้รวม (ร้อยละ)
รายได้:				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	39,764,114.01	87.79	336,794,474.35	94.29
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการ ตามสัญญาตกลงกระทำการ	5,397,208.78	11.92	19,591,011.77	5348
รายได้ดอกเบี้ย	131,838.43	0.29	541,673.71	0.15
รายได้อื่น	3,500.35	0.01	258,540.32	0.07
รวมรายได้	45,296,661.57	100.00	357,185,700.15	100.00

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ข) ต้นทุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ (Expense Analysis)

ในปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 123.86 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน 47.27 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 30.18 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 19.17 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ดังนี้

หน่วย: บาท

หน่วย: บาท

รายการ	ปี 2564 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่าย รวม (ร้อยละ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่าย รวม (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่าย:				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,578,304.42	12.03	12,811,958.08	10.34
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1,384,477.57	10.55	9,943,860.06	8.03
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	156,951.14	1.20	954,786.05	0.77
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	2,680,009.61	20.42	19,169,948.02	15.48



#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



หน่วย: บาท

หน่วย: บาท

รายการ	ปี 2564 <sup>1/</sup> (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่าย รวม (ร้อยละ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่าย รวม (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	240,000.00	1.83	600,000.00	0.48
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	3,293,095.62	25.09	30,182,818.69	24.37
ค่าใช้จ่ายอื่น	297,999.44	2.27	2,918,659.98	2.36
ต้นทุนทางการเงิน	3,493,907.79	26.62	47,274,183.08	38.17
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>13,124,745.59</b>	<b>100.00</b>	<b>123,856,213.96</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: 1/ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

#### ค) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 241.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.70 ของรายได้รวม

#### ง) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,447.23 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 4,212.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.71 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นการลงทุนใน

1) สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า และ/หรือ โรงงาน 3 โครงการ คือ โครงการ ริชแอสเซ็ท, โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน 2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินสิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในโครงการซัมเมอร์ฮับ

3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคอมมูนิตี้มอลล์ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ 4) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์โครงการ INTERLINK DATA CENTER ทั้งนี้ รายละเอียดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประกอบด้วย

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



หน่วย: บาท

หน่วย: บาท

รายการ	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)
<b>สินทรัพย์:</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	3,458,616,097.67	95.50	4,212,138,346.36	94.71
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	124,066,000.00	3.43	129,875,671.81	2.92
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27,424,114.30	0.76	81,663,127.41	1.84
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	5,213,278.68	0.14	13,414,839.47	0.30
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	36,565.10	0.00	25,296.67	0.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	723,248.03	0.02	3,945,216.56	0.09
สินทรัพย์อื่น	5,397,715.35	0.15	6,170,829.51	0.14
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,621,477,019.13</b>	<b>100.00</b>	<b>4,447,233,327.79</b>	<b>100.00</b>

จ) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,351.33 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 744.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.11 ของหนี้สินรวม และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liability) จำนวน 460.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.06 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คำนวณตามมาตรฐานบัญชี และเงินมัดจำรับจากผู้เช่าจำนวน 97.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.20 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำค่าเช่าทรัพย์สินของผู้เช่า ซึ่งหนี้สินประกอบด้วย

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



หน่วย: บาท

หน่วย: บาท

รายการ	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ หนี้สินรวม (ร้อยละ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ หนี้สินรวม (ร้อยละ)
<b>หนี้สิน:</b>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,960,998.67	1.73	19,140,822.72	1.42
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5,612,114.02	0.98	8,984,828.28	0.66
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	80,911,490.65	14.09	97,334,890.86	7.20
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	0.00	0.00	744,693,291.63	55.11
หนี้สินตามสัญญาเช่า	451,627,014.81	78.64	460,206,813.57	34.06
หนี้สินอื่น	26,193,485.00	4.56	20,966,751.52	1.55
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>574,305,103.15</b>	<b>100.00</b>	<b>1,351,327,398.58</b>	<b>100.00</b>

จ) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,095.91 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 3,015.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.39 ของสินทรัพย์สุทธิ และกำไรสะสมจำนวน 80.91 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย

หน่วย: บาท

หน่วย: บาท

รายการ	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ สินทรัพย์ สุทธิ (ร้อยละ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	สัดส่วนของ สินทรัพย์ สุทธิ (ร้อยละ)
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,015,000,000.00	98.94	3,015,000,000.00	97.39
กำไรสะสม	32,171,915.98	1.06	80,905,929.21	2.61
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,047,171,915.98</b>	<b>100.00</b>	<b>3,095,905,929.21</b>	<b>100.00</b>

ข) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 81.66 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 458.66 ล้านบาท และ (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 512.90 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดของงบกระแสเงินสดดังนี้

รายการ	หน่วย: บาท	
	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,987,575,885.70)	(458,662,871.88)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,015,000,000.00	512,901,884.99
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	27,424,114.30	54,239,013.11
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	0.00	27,424,114.30
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	27,424,114.30	81,663,127.41

#### 14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2566 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สศช.”) คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นมาอยู่ในช่วงร้อยละ 2.7 ถึง ร้อยละ 3.7 ต่อปี โดยมี ปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจาก (1) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (2) การขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ (3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภค บริโภคภายในประเทศ และ (4) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตร ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ และมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐฯ ลดลงร้อยละ 1.6 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 ถึง ร้อยละ 3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจยังมีความเสี่ยงและข้อจำกัดจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และความผันผวนในตลาดการเงินโลกท่ามกลางการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสำคัญ ๆ และความไม่แน่นอนของความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์ นอกจากนี้ เงื่อนไขทางการเงินจากภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงภายใต้การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยยังมีแนวโน้มที่จะเป็นข้อจำกัดต่อการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ รวมทั้งการลดลงของแรงส่งจากการใช้จ่ายรัฐบาล รวมทั้งเงื่อนไขและบรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองภายหลังการเลือกตั้ง ซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์

จากปัจจัยข้างต้น เศรษฐกิจไทยในปี 2566 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการฟื้นตัวที่ชัดเจนของภาคการท่องเที่ยวโดยเฉพาะภายหลังการเปิดประเทศของจีน ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการขยายตัวของการบริโภคภายในประเทศ ประกอบกับนโยบายของภาครัฐบาลในการสนับสนุนจากการลงทุนจากต่างประเทศและภายในประเทศ โดยเฉพาะการลงทุนภาครัฐที่กลับมาขยายตัว ขณะเดียวกัน ยังมีแรงสนับสนุนจากการขยายตัวในเกณฑ์ดีของการผลิตภาคเกษตรกรรม โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการร่วมมือกันวางแผนพัฒนากลยุทธ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีการบริการอย่างครบวงจร และมีการดำเนินการเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายปัจจุบันและผู้มีโอกาสนับเป็นผู้เช่า รวมถึงแผนการเพื่อรองรับปัจจัยต่าง ๆ ที่ไม่แน่นอนและเป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



#### 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย  
非重基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



#### รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดาโอ รัช แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท ดาโอ รัช แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติงานในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิวัฒน์ ชัยขวัญนิช)

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

23 กุมภาพันธ์ 2566

KAsset Call Center 02-6733888  
www.kasikornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ

Samud  
หนึ่งในบริษัทของธนาคารกสิกรไทย