

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท
รายงาน และ งบการเงินระหว่างกาล
30 กันยายน 2561

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม
อินดัสเทรียล โกรท

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 งบกำไรขาดทุน
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบ
งบการเงินแบบย่อของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม
อินดัสเทรียล โกรท ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่าง
กาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็น
ผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า
ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่าง
กาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคคลากร ซึ่ง
ส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบ
ทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ ความ
เชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อ
ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี
ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 5 พฤศจิกายน 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท

งบดุล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	30 กันยายน 2561 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 2,140 ล้านบาท)	6	2,305,200	2,140,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 87 ล้านบาท)		86,723	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	7, 16	3,488	135,628
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	8, 16	-	2,744
จากดอกเบี้ย	16	110	8
จากกรมสรรพากร		-	15,078
สินทรัพย์อื่น		6,070	131
รวมสินทรัพย์		2,401,591	2,293,589

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สิน			
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย		204	407
อื่น	16	2,532	100,740
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16	6,563	954
เงินมัดจำรับจากค่าเช่า	16, 17.3	50,221	50,221
เงินกู้ยืมระยะยาว	9	590,000	590,000
รวมหนี้สิน		<u>649,520</u>	<u>742,322</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u>1,752,071</u>	<u>1,551,267</u>
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 155,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		<u>1,550,000</u>	<u>1,550,000</u>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 155,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	10	1,550,000	1,550,000
กำไรสะสม	11	202,071	1,267
สินทรัพย์สุทธิ		<u>1,752,071</u>	<u>1,551,267</u>
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.3036	10.0081
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (พันหน่วย)		155,000	155,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สทริคัล โกรท
งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-คร.ว.)	ที่ตั้ง	อาคาร โรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
				ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่าสุทธิธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่าสุทธิธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์									
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น									
157963	21-1-97.80	โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	6, 7	804,700	936,200	39.14	804,700	804,700	37.60
85905	16-1-97	ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	-	544,200	542,900	22.70	544,200	544,200	25.43
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า									
85904	12-2-56	โครงการดาต้าเซฟ ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา	-	192,100	198,100	8.28	192,100	192,100	8.98
128496, 144679	34-3-79.20	โครงการทิพย์ 7	PD2	599,000	628,000	26.25	599,000	599,000	27.99
128498		ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา	PD4						
128499		อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	PD5						
128500			PD6						
3572			PD7						
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				2,140,000	2,305,200	96.37	2,140,000	2,140,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุน ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	30 กันยายน 2561 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบแล้ว)		
			ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
ตั๋วแลกเงิน								
บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)	15 พฤศจิกายน 2561	-	9,980	9,980	0.42	-	-	-
รวมตั๋วแลกเงิน			9,980	9,980	0.42	-	-	-
หุ้นกู้								
บริษัท บัตรกรุงศรีอยุธยา จำกัด	14 มีนาคม 2562	1.60	49,000	49,000	2.05	-	-	-
ธนาคาร ทีเอสไอ จำกัด (มหาชน)	29 พฤศจิกายน 2561	1.85	10,004	10,004	0.42	-	-	-
รวมหุ้นกู้			59,004	59,004	2.47	-	-	-
หน่วยลงทุน								
กองทุนเปิดภัทร ตราสารหนี้พลัส	-	-	17,729	17,739	0.74	-	-	-
รวมหน่วยลงทุน			17,729	17,739	0.74	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			86,713	86,723	3.63	-	-	-
รวมเงินลงทุน			2,226,713	2,391,923	100.00	2,140,000	2,140,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
งบกำไรขาดทุน
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

		(หน่วย: พันบาท)	
		สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่
	หมายเหตุ	30 กันยายน 2561	30 กันยายน 2561
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	16	43,792	131,025
รายได้คอกเบี้ย	16	164	453
รวมรายได้		<u>43,956</u>	<u>131,478</u>
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13.1, 16	2,724	7,941
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13.2, 16	1,346	3,926
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13.3	156	463
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	13.4, 16	575	1,708
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	13.5, 16	694	2,106
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		460	1,063
ค่าใช้จ่ายอื่น		554	1,450
ต้นทุนทางการเงิน		6,246	18,534
รวมค่าใช้จ่าย		<u>12,755</u>	<u>37,191</u>
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		<u>31,201</u>	<u>94,287</u>
รายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		3	8
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		8	8
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		165,200	165,200
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		<u>165,211</u>	<u>165,216</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>196,412</u>	<u>259,503</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

		(หน่วย: พันบาท)
		สำหรับงวดเก้าเดือน
		สิ้นสุดวันที่
	หมายเหตุ	30 กันยายน 2561
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		94,287
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		8
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		8
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		165,200
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		259,503
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	12	(58,699)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิต่างระหว่างงวด		200,804
สินทรัพย์สุทธิตั้งงวด		1,551,267
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		1,752,071
		-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท
งบกระแสเงินสด
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

	(หน่วย: พันบาท)
	สำหรับงวดเก้าเดือน
	สิ้นสุดวันที่
	30 กันยายน 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	259,503
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:	
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(309,482)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	222,833
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(58)
ต้นทุนทางการเงิน	18,534
การลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	2,744
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(102)
การลดลงในลูกหนี้จากกรมสรรพากร	15,078
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(5,939)
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น	(98,208)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5,609
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(8)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(8)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(165,200)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(54,704)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(58,699)
ดอกเบี้ยจ่าย	(18,737)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(77,436)
เงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ	(132,140)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	135,628
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 7)	3,488
	-
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้	

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดเก้าเดือน

สิ้นสุดวันที่

30 กันยายน 2561

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	10.0081
รายได้จากกิจกรรมลงทุน	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.6083
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0001
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์	1.0658
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	1.6742
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(0.3787)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	11.3036

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ) 16.23

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (พันบาท) 1,752,071

อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ) 2.33

อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย

ระหว่างงวด (ร้อยละ) 8.22

อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)* 5.50

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (พันบาท) 1,599,068

* จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

ด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภท ณ วันสิ้นสุด โดยไม่รวมเงินฝากธนาคาร

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม
อินคัสเทรียล โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ฯตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ฯ และเป็นกองทรัสต์ฯ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเรื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนครั้งแรกในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น ในโครงการแปซิฟิกห้องเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าในโครงการดาต้าเซฟ และโครงการทิพย์ 7

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของ กองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบ แสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯมีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ฯ ตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯอาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือ หน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่า ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวด ถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

3.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยกองทรัสต์ฯ เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ใดๆก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้แสดงรายการใน งบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้น การให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับ ข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินสำหรับ รอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กงทรัสต์ฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกงทรัสต์ฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างงวด สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน จำนวน 5 ฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 หลักการสำคัญของมาตรฐานดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจขององค์กร (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการค้ำของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	30 กันยายน 2561		31 ธันวาคม 2560	
	ราคาทุน ⁽¹⁾	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน ⁽¹⁾	มูลค่ายุติธรรม
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	804,700	936,200	804,700	804,700
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	544,200	542,900	544,200	544,200
โครงการคาด้าเซฟ	192,100	198,100	192,100	192,100
โครงการทิพย์ 7	599,000	628,000	599,000	599,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,140,000	2,305,200	2,140,000	2,140,000

⁽¹⁾ ราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 26 ธันวาคม 2560

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
มูลค่าตามบัญชีต้นปี/งวด	2,140,000	-
ข้อเพิ่ม	-	2,140,000
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับ		
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	165,200	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี/งวด	2,305,200	2,140,000

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราคิดลด อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

6.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงินรวม 2,140 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

ก. โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น จำนวน 2 อาคาร ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 21 ไร่ พื้นที่ให้เช่าของอาคาร 17,562 ตารางเมตร

ข. โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ที่ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ดินรวมประมาณ 16 ไร่ พื้นที่ให้เช่าของอาคาร 10,058 ตารางเมตร

ค. โครงการคาด้าเซฟ

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ที่ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ดินรวมประมาณ 13 ไร่ พื้นที่ให้เช่าของอาคาร 9,288 ตารางเมตร

ง. โครงการทิพย์ 7

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 อาคาร ตั้งอยู่ที่ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวมประมาณ 35 ไร่ พื้นที่ให้เช่าของอาคาร 21,651 ตารางเมตร

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการซื้อขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,140 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 138 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยของงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จำนวน 1,550 ล้านบาท และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวน 590 ล้านบาท

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการทิพย์ 7 ได้จัดจ้างองค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9

6.2 รายละเอียดการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

โครงการ	ผู้เช่า	อายุสัญญาเช่า (ปี)	ปีที่ครบกำหนด
			สัญญาเช่า
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	บริษัท แปซิฟิก ห้องเย็น จำกัด	10	2570 ⁽¹⁾
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด	10	2570 ⁽¹⁾
โครงการคาด้าเซฟ	บริษัท คาด้าเซฟ จำกัด	10	2570
โครงการทิพย์ 7	ผู้เช่ารายย่อยจำนวน 5 ราย	3	2562- 2564 ⁽²⁾

⁽¹⁾ กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี

⁽²⁾ กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งออกไปอีก 1 ครั้ง เป็นเวลา 3 ปี

6.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างงวดไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 305.82 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 19.12 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560: ไม่มี)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

7. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯมีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	30 กันยายน 2561		31 ธันวาคม 2560	
	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	3,488	0.375	135,628	0.375
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	<u>3,488</u>		<u>135,628</u>	

8. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

อายุหนี้คงค้างชำระ	(หน่วย: พันบาท)	
	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	-	2,744
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	2,744

9. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	590,000	590,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	<u>590,000</u>	<u>590,000</u>

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 590 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นในคราวเดียวเมื่อครบ 5 ปี

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมเงิน กองทรัสต์ฯจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินในเรื่อง Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio และ Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio เป็นต้น

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

10. ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัท

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน 1,550 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 155 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน

11. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	1,267	-
กำไรสะสมต้นงวด	1,267	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	259,503	1,267
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท	(58,699)	-
กำไรสะสมปลายงวด	202,071	1,267

12. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
14 พฤษภาคม 2561	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 มีนาคม 2561	0.1926	29,853
7 สิงหาคม 2561	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2561	0.1861	28,846
			58,699

13. ค่าใช้จ่าย

13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯในแต่ละคราว และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ฯในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

13.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯและรับรองโดยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

13.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมนการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมนการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ
- (3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

13.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์ฯมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัย และภาษีโรงเรือน เป็นต้น

14. การรับประกันการจ่ายชำระค่าเช่า

การรับประกันค่าเช่าสำหรับ โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิก และ โครงการ ดาด้าเซฟ

บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโพลิจติกส์ จำกัด (มหาชน) ยอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโพลิจติกส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวน ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ฯจนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา

15. มาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯเป็น รายไตรมาส หากมีค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯเช่าลงทุนครั้งแรกในโครงการ ทิพย์ 7 เป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2563) โดยค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่ กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

16. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโพลิจติกส์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งสิ้น ร้อยละ 10)
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7
บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการทิพย์ 7
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท แปซิฟิก ห้องเย็น จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่
บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิก จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่
บริษัท ดาด้าเซฟ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน 2561	30 กันยายน 2561	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	32,699	98,097	อัตราตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	7	48	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	2,724	7,941	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.1
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1,346	3,926	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.2
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	233	692	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.4
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	342	1,016	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.4
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ			
ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภค ส่วนกลาง	554	1,663	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.5

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
เงินฝากธนาคาร		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3,488	135,628
ลูกหนี้จากให้เช่าและบริการ		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,744
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	11	8
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,905	60,687
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3,571	484
เงินมัดจำรับจากค่าเช่า		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	39,916	39,916

17. ภาระผูกพัน

- 17.1 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13
- 17.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตที่ต้องจ่ายชำระภายใน 1 ปี เป็นจำนวนประมาณ 0.2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2560: 0.2 ล้านบาท)
- 17.3 กองทรัสต์ฯจะต้องส่งมอบดอกผลสุทธิจากเงินมัดจำรับจากค่าเช่าของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามหมายเหตุ 16 ให้แก่ผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ฯได้รับ ทั้งนี้ ณ 30 กันยายน 2561 มียอดค้างชำระจำนวนประมาณ 0.4 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2560: ไม่มี)

18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 88 ล้านบาท ซึ่งมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

19. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 19.1 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯครั้งที่ 5/2561 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2561 คณะกรรมการได้พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 4,300 ล้านบาทโดยการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม นอกจากนี้ได้มีมติเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ฯ ในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2561 เพื่อพิจารณาอนุมัติลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมดังกล่าว ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินครั้งนี้จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน เงินทุนของกองทรัสต์ฯ และสถานะตลาดทุนและตลาดหนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

19.2 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 ในอัตรา 0.1902 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 4 ธันวาคม 2561

20. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2561