

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
รายงาน และ งบการเงินระหว่างกาล
30 กันยายน 2562

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 งบกำไรขาดทุน สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 12 พฤศจิกายน 2562

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบดุล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

	(หน่วย: พันบาท)		
	หมายเหตุ	30 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2561
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 30 กันยายน 2562: 6,311 ล้านบาท,			
31 ธันวาคม 2561: 2,242 ล้านบาท)	6	6,562,858	2,406,719
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 30 กันยายน 2562: 164 ล้านบาท,			
31 ธันวาคม 2561: 81 ล้านบาท)		164,731	80,706
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	7, 16	46,652	19,852
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	8, 16	5,938	312
จากดอกเบี้ย	16	158	360
จากกรมสรรพากร		-	1,054
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		576	7,382
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี		3,064	-
สินทรัพย์อื่น		1,835	663
รวมสินทรัพย์		6,785,812	2,517,048

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
 งบดุล (ต่อ)
 ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	30 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2561
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สิน			
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย		2,887	408
อื่น	16	2,418	2,235
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและสำรองหนี้สิน	16, 17.4	14,076	7,022
เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	16, 17.3	114,992	55,580
เงินกู้ยืมระยะยาว	9	1,670,625	698,000
รวมหนี้สิน		1,804,998	763,245
สินทรัพย์สุทธิ		4,980,814	1,753,803
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10	4,669,375	1,550,000
กำไรสะสม	11	311,439	203,803
สินทรัพย์สุทธิ		4,980,814	1,753,803
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.6852	11.3148
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด/ปี (พันหน่วย)		426,250	155,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ไจด์เลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคาร โรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่/หมายเลขจัด	30 กันยายน 2562			31 ธันวาคม 2561		
				(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์									
กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น									
157963	21-1-97.80	โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น	6, 7	804,700	953,000	14.17	804,700	936,200	37.64
		ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร							
85905	16-1-97	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค	-	544,200	558,100	8.30	544,200	542,900	21.83
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต							
		อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา							
		โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	-	101,519	136,600	2.03	101,519	101,519	4.08
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต							
		อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา							
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า									
85904	12-2-56	โครงการค้าเซฟ	-	192,100	204,300	3.04	192,100	198,100	7.96
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต							
		อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา							
128496, 144679	34-3-79.20	โครงการทิพย์ 7	PD2	599,000	641,800	9.54	599,000	628,000	25.25
128498		ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา	PD4						
128499		อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	PD5						
128500			PD6						
3572			PD7						
140207, 162282	35-3-21.10	โครงการทิพย์ 8	TIP8-A	998,000	998,000	14.83	-	-	-
162283		ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	TIP8-B						
140208		จังหวัดสมุทรปราการ	TIP8-C						
140201			TIP8-D						

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ไจנדเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคาร โรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่/หมายเลขถัง	30 กันยายน 2562			31 ธันวาคม 2561		
				(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)									
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า									
30670	15-0-61	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี	-	300,000	300,000	4.46	-	-	-
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์									
10036, 10037	9-62-15	โครงการเอสซีซี	P1-P9, P301-P326	2,771,058	2,771,058	41.19	-	-	-
12381, 12726		ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด)	P401-P411						
15311, 15870		อำเภอเมืองสมุทรปราการ	501-504, C1-C11						
9355, 11537		จังหวัดสมุทรปราการ	WH14, WH15						
			WH19						
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				6,310,577	6,562,858	97.56	2,241,519	2,406,719	96.76

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	30 กันยายน 2562			31 ธันวาคม 2561		
			(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
			(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
หุ้นกู้								
บริษัท บัตรกรุงศรีอยุธยา จำกัด	14 มีนาคม 2562	1.60	-	-	-	49,000	49,000	1.97
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	1 มีนาคม 2562	1.86	-	-	-	20,006	20,006	0.80
รวมหุ้นกู้			-	-	-	69,006	69,006	2.77
หน่วยลงทุน								
กองทุนเปิดภัทร ตราสารหนี้พลัส			-	-	-	11,687	11,700	0.47
กองทุนเปิดทหารไทยธนพลัส			49,902	50,052	0.74	-	-	-
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มทุน			79,425	79,607	1.18	-	-	-
กองทุนเปิดทหารไทยธนไพบูลย์			35,088	35,072	0.52	-	-	-
รวมหน่วยลงทุน			164,415	164,731	2.44	11,687	11,700	0.47
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			164,415	164,731	2.44	80,693	80,706	3.24
รวมเงินลงทุน			6,474,992	6,727,589	100.00	2,322,212	2,487,425	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	16	102,148	43,792
รายได้ดอกเบี้ย	16	174	164
รวมรายได้		102,322	43,956
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13.1, 16	5,060	2,724
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13.2, 16	2,462	1,346
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13.3	320	156
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	13.4, 16	3,170	575
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	13.5, 16	6,658	694
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		901	460
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย		92	-
ค่าใช้จ่ายอื่น		518	554
ต้นทุนทางการเงิน		15,010	6,246
รวมค่าใช้จ่าย		34,191	12,755
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		68,131	31,201
รายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		212	3
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		51	8
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		72,840	165,200
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		73,103	165,211
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		141,234	196,412

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	16	195,219	131,025
รายได้ดอกเบี้ย	16	319	453
รวมรายได้		195,538	131,478
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	13.1, 16	10,970	7,941
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13.2, 16	5,363	3,926
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13.3	627	463
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	13.4, 16	4,322	1,708
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	13.5, 16	9,304	2,106
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,580	1,063
ค่าใช้จ่ายรอดับบัญชีตัดจำหน่าย		92	-
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,348	1,450
ต้นทุนทางการเงิน		31,038	18,534
รวมค่าใช้จ่าย		64,644	37,191
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		130,894	94,287
รายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		394	8
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		182	8
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		72,840	165,200
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		73,416	165,216
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		204,310	259,503

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		130,894	94,287
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		394	8
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		182	8
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		72,840	165,200
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		204,310	259,503
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	10	3,119,375	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	12	(96,674)	(58,699)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		3,227,011	200,804
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		1,753,803	1,551,267
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		4,980,814	1,752,071

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(หน่วย: พันบาท)

	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	204,310	259,503
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(4,069,058)	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(291,002)	(309,482)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	208,668	222,833
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,115)	(58)
ต้นทุนทางการเงิน	31,038	18,534
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(5,626)	2,744
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	202	(102)
การลดลงในลูกหนี้จากกรมสรรพากร	1,054	15,078
การเพิ่มขึ้นในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(7,435)	(5,141)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(3,064)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(1,172)	(798)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	183	(98,208)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและสำรองหนี้สิน	7,054	5,609
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	59,412	-
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(394)	(8)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(182)	(8)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(72,840)	(165,200)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,939,967)	(54,704)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	(หน่วย: พันบาท)	
	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	3,119,375	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	972,625	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(96,674)	(58,699)
ดอกเบี้ยจ่าย	(28,559)	(18,737)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,966,767	(77,436)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	26,800	(132,140)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	19,852	135,628
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 7)	46,652	3,488
	-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(หน่วย: บาท)

	2562	2561
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	11.3148	10.0081
เพิ่ม: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	0.0198	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.6243	0.6083
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0018	0.0001
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0008	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	0.3474	1.0658
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.9743	1.6742
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.6237)	(0.3787)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	11.6852	11.3036
	-	

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	8.54	16.23
--	------	-------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (พันบาท)	4,980,814	1,752,071
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	2.70	2.33
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	8.17	8.22
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	166.25	5.50
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (พันบาท)	2,392,565	1,599,068

* จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนคำนวณ โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

ด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภท ณ วันสิ้นสุดงวดโดยไม่รวมเงินฝากธนาคาร

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ฯตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ฯ และเป็นกองทรัสต์ฯประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์ฯได้ลงทุนครั้งแรกในโครงการแปซิฟิกห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการคาต้าเซฟ และโครงการทิพย์ 7 ต่อมาในเดือนธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯได้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และในเดือนสิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯได้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ เอสซีซี โครงการทิพย์ 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังนี้

อสังหาริมทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	จังหวัดสมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น
โครงการคาต้าเซฟ	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการทิพย์ 7	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	จังหวัดฉะเชิงเทรา	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น
โครงการเอสซีซี	จังหวัดสมุทรปราการ	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน ถังเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า และสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม 2592)
โครงการทิพย์ 8	จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	จังหวัดปทุมธานี	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน และอาคารคลังสินค้า โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม 2592)

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

บริษัท เอ ไอเอ็ม ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเมมโม จำกัด (มหาชน) และบริษัท สวณอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7-8 โครงการเอสซีซี และโครงการสวณอุตสาหกรรมบางกะดี ตามลำดับ

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯมีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯมีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯอาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯมีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ฯตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯอาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

3.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยกองทรัสต์ฯ เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้แสดงรายการในงบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับ บริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน ยกเว้น มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการการวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	30 กันยายน 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ราคาทุน ⁽¹⁾	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน ⁽¹⁾	มูลค่ายุติธรรม
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	804,700	953,000	804,700	936,200
โครงการเจดีย์เบ็ญจรัตน์ แปซิฟิก	544,200	558,100	544,200	542,900
โครงการการค้าเซฟ	192,100	204,300	192,100	198,100
โครงการทิพย์ 7	599,000	641,800	599,000	628,000
โครงการเจดีย์เบ็ญจรัตน์ แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	101,519	136,600	101,519	101,519
โครงการเอสซีซี	2,771,058	2,771,058	-	-
โครงการทิพย์ 8	998,000	998,000	-	-
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	300,000	300,000	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6,310,577	6,562,858	2,241,519	2,406,719

⁽¹⁾ ราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ยกเว้นโครงการเจดีย์เบ็ญจรัตน์ แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เป็นราคาที่ลงทุนในวันที่ 21 ธันวาคม 2561 และโครงการเอสซีซี โครงการทิพย์ 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี เป็นราคาที่ลงทุนในวันที่ 9 สิงหาคม 2562

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
มูลค่าตามบัญชีต้นงวด/ปี	2,406,719	2,140,000
ซื้อเพิ่ม	4,069,058	101,519
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	14,241	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	72,840	165,200
มูลค่าตามบัญชีปลายงวด/ปี	6,562,858	2,406,719

6.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน เงินรวม 2,140 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการคาต้าเซฟ และโครงการทิพย์ 7

ในวันที่ 21 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เป็นจำนวนเงิน 102 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง)

ในวันที่ 9 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี โครงการทิพย์ 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี เป็นจำนวนเงิน 4,069 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (รวมส่วนขยายเพิ่มเติม) โครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 และโครงการคาต้าเซฟ ได้จัดจ้างองค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินและกองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเอสซีซี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดีไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,069 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 170 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (30 กันยายน 2561: ไม่มี)

6.2 รายละเอียดการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

โครงการ	ผู้เช่า	อายุสัญญาเช่า (ปี)	ปีที่ครบกำหนด
			สัญญาเช่า
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	บริษัท แปซิฟิก ห้องเย็น จำกัด	10	2570 ⁽¹⁾
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด	10	2570 ⁽¹⁾
โครงการคาต้าเซฟ	บริษัท คาต้าเซฟ จำกัด	10	2570
โครงการทิพย์ 7	ผู้เช่ารายย่อยจำนวน 5 ราย	3	2562 - 2564 ⁽²⁾
โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด	9	2570 ⁽¹⁾
โครงการเอสซีซี	ผู้เช่ารายย่อย 8 ราย	1 - 10	2563 - 2572 ⁽¹⁾
โครงการทิพย์ 8	ผู้เช่ารายย่อย 3 ราย	3	2564 ⁽³⁾
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	บริษัท โคชิบา ไทยแลนด์ จำกัด	0.40	2562

⁽¹⁾ กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี (สำหรับโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (รวมส่วนขยายเพิ่มเติม) และโครงการเอสซีซี เฉพาะคลังสินค้า)

⁽²⁾ กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งออกไปอีก 1 ครั้ง เป็นเวลา 3 ปี (สำหรับโครงการทิพย์ 7)

⁽³⁾ ผู้เช่ารายหนึ่งมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ฯ ออกไปอีก 2 ครั้ง เป็นเวลา 3 ปี และผู้เช่าอีกรายหนึ่งมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ฯ ออกไปอีก 1 ครั้ง เป็นเวลา 1 ปี (สำหรับโครงการทิพย์ 8)

6.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 4,569 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 190.96 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (30 กันยายน 2561: 305.82 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 19.12 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด)

7. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	30 กันยายน 2562		31 ธันวาคม 2561	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ยอดคงเหลือ	ต่อปี	ยอดคงเหลือ	ต่อปี
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	46,652	0.375	19,852	0.375
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	46,652		19,852	

8. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

อายุหนี้คงค้างชำระ	(หน่วย: พันบาท)	
	30 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2561
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,542	-
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	3,396	312
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5,938	312

9. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,670,625	698,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,670,625	698,000

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

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 108 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นในคราวเดียวเมื่อครบ 4 ปี

เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 973 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นทุกไตรมาสในระยะเวลา 10 ปี และเริ่มจ่ายครั้งแรกในเดือนสิงหาคมปี 2565

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดทะเบียนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินในเรื่อง Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio และ Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio เป็นต้น

10. ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

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

ในระหว่างปี 2562 กองทรัสต์ฯ ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนโดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไปจำนวนรวม 271.25 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 11.5 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 3,119 ล้านบาท และในวันที่ 7 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ได้รับชำระค่าหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สรุปได้ดังนี้

	มูลค่า	30 กันยายน 2562		31 ธันวาคม 2561	
	หน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(พันหน่วย)	(พันบาท)	(พันหน่วย)	(พันบาท)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์					
ต้นงวด/ปี	10.0	155,000	1,550,000	155,000	1,550,000
เพิ่มทุนในระหว่างงวด	11.5	271,250	3,119,375	-	-
ปลายงวด/ปี		426,250	4,669,375	155,000	1,550,000

11. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือน	
	สิ้นสุดวันที่	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
	30 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2561
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	126,725	1,267
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์สะสม	51	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์สะสม	6	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน		
อสังหาริมทรัพย์สะสม	165,200	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สะสม	(88,179)	-
กำไรสะสมต้นงวด/ปี	203,803	1,267
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	204,310	290,715
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(96,674)	(88,179)
กำไรสะสมปลายงวด/ปี	311,439	203,803

12. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
26 กุมภาพันธ์ 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	0.1985	30,768
7 พฤษภาคม 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 มีนาคม 2562	0.1822	28,241
12 กรกฎาคม 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึง 31 กรกฎาคม 2562	0.2430	37,665
ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562		0.6237	96,674
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
ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561		0.3787	58,699

13. ค่าใช้จ่าย**13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละคราว และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

13.2 ค่าธรรมเนียมทรีสต์

ทรีสต์ของกองทรีสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรีสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรีสต์ฯ และรับรองโดยทรีสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรีสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

13.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรีสต์

ผู้จัดการกองทรีสต์ฯมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรีสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน) จากกองทรีสต์ฯตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรีสต์ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรีสต์ฯ
- (3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรีสต์ฯจะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

13.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรีสต์ฯมีค่าใช้จ่ายในการดำเนิน โครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัย ภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เป็นต้น

14. การรับประกันการจ่ายชำระค่าเช่า

การรับประกันค่าเช่าสำหรับโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการคาต้าเซฟ และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ขอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรีสต์ฯจะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรีสต์ฯจนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา

15. มาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาส หากมีค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการทิพย์ 7 เป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2563) และตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาสในโครงการทิพย์ 8 ภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ (สิ้นสุดเดือน สิงหาคม 2564) โดยค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาส ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าฉบับเดิมไม่ได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาดังกล่าวหรือไม่ได้เข้าทำสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่กับกองทรัสต์ฯเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าฉบับเดิม และหากมีค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับจริงในปีใดมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2565) โดยค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุสัญญา

บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่ได้รับจากอาคารที่เช่าประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลวที่ได้รับจริงให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาส หากในปีใดมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2565) โดยค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุสัญญา

16. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ⁽¹⁾
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการทิพย์ 7 และ โครงการทิพย์ 8
บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ โครงการทิพย์ 7 และ โครงการทิพย์ 8
บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ⁽¹⁾
บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ⁽¹⁾
บริษัท คาด้าเซฟ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ⁽¹⁾
บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์	บริษัทย่อยของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท โตชิบา ไทยแลนด์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ สวนอุตสาหกรรมบางกะดี

⁽¹⁾ บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 10) ตั้งแต่วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนลดลงภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (วันที่ 7 สิงหาคม 2562) จึงสิ้นสุดการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ที่ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 10 นับแต่วันดังกล่าว

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		นโยบายการกำหนดราคา
	2562	2561	2562	2561	
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	40,927	32,699	111,812	98,097	อัตราตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	158	7	182	48	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์					
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	5,060	2,724	10,970	7,941	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.1
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	2,462	1,346	5,363	3,926	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.2
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ					
ทรัพย์สินของกองทรัสต์					
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ	1,521	233	1,988	692	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.4
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	1,649	342	2,334	1,016	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.4
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ					
ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง	851	554	2,011	1,663	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.5
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	3,359	-	3,359	-	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.5

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	30 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินฝากธนาคาร		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	46,652	19,852
ลูกหนี้จากให้เช่าและบริการ		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	312
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	158	1
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	669	1,908
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	9,146	3,856
เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,018	45,275

17. ภาระผูกพัน

- 17.1 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13
- 17.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องจ่ายค่าเช่าจ่ายในการดำเนินโครงการในอนาคตที่ต้องจ่ายชำระภายใน 1 ปี เป็นจำนวนประมาณ 22 ล้านบาท และใน 2 - 30 ปีข้างหน้า (สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2592) เป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่าปีละ 22 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2561: 0.2 ล้านบาท)
- 17.3 กองทรัสต์ฯจะต้องส่งมอบดอกผลสุทธิจากเงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามหมายเหตุ 16 ให้แก่ผู้เช่าและคู่สัญญาในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ฯได้รับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มียอดที่ต้องชำระในอนาคตจำนวนประมาณ 1.3 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2561: 0.6 ล้านบาท)
- 17.4 ภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ต้องจ่ายสำหรับอาคารห้องเย็น โครงการ แปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดีแปซิฟิก โครงการเจดับเบิลยูดีแปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และ โครงการเอสซีซี ภาระผูกพันดังกล่าวทำให้กองทรัสต์ฯต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป (เฉพาะโครงการเอสซีซี ตั้งแต่สิงหาคม 2562 เป็นต้นไป)

ภาระผูกพันดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

- (1) หากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงมีจำนวนมากกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพร้อมกับยอดคงเหลือจากปีก่อน ผู้เช่าหรือบริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) ตกลงว่าจะเป็นผู้รับผิดชอบจำนวนที่มากกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพร้อมกับยอดคงเหลือดังกล่าว
- (2) หากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงมีจำนวนน้อยกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษา กองทรัสต์ฯจะยกยอดคงเหลือนั้นไปเป็นสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสำหรับปีต่อไป
- (3) สำหรับโครงการ แปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดีแปซิฟิก และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่อสัญญาออกไปหรือในกรณีมีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯตกลงจะคืนยอดคงเหลือของสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมด (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้)

สำหรับโครงการเอสซีซี เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และช่วงระยะเวลา 20 ปีนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯตกลงจะคืนยอดคงเหลือของสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมด (หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงระหว่างช่วงระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และช่วงระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้)

- (4) สำหรับโครงการ แปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดีแปซิฟิก และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ฯ ในจำนวนเท่ากับสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไปจนครบระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป

สำหรับโครงการเอสซีซี ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้อันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของบริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน) ตามที่ระบุในสัญญา กองทรัสต์ฯจะไม่คืนสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่คงเหลือ รวมทั้งยอดคงเหลือใด ๆ ให้แก่ บริษัท สยามเมมี จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มียอดคงเหลือหนี้สินจากการสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ต้องจ่ายจำนวนประมาณ 3 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2561: ไม่มี)

18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 96 ล้านบาท ซึ่งมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (30 กันยายน 2561: จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 88 ล้านบาท)

19. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562 ในอัตรา 0.1365 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 6 ธันวาคม 2562

20. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562