

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกالدังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 13 สิงหาคม 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2563	31 ธันวาคม 2562
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	227,574	184,439
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	6,649,200	6,649,200
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8, 17	48,854	74,358
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	17	-	4
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	9, 17	5,325	2,792
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		9,118	2,867
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		2,591	2,905
สินทรัพย์อื่น		2,290	745
รวมสินทรัพย์		6,944,952	6,917,310

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2563	31 ธันวาคม 2562
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สิน			
เจ้าหนี้จากคอกเบี้ยค้างจ่าย		5,449	4,466
เจ้าหนี้อื่น	17	3,064	1,250
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและสำรองหนี้สิน	17, 18.4	25,574	21,309
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า	17, 18.3	115,910	114,992
เงินกู้ยืมระยะยาว	10	1,670,625	1,670,625
รวมหนี้สิน		1,820,622	1,812,642
สินทรัพย์สุทธิ		5,124,330	5,104,668
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	4,669,375	4,669,375
กำไรสะสม	12	454,955	435,293
สินทรัพย์สุทธิ		5,124,330	5,104,668
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		12.0218	11.9757
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด/ปี (พันหน่วย)		426,250	426,250

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองหรือระดมทุนที่ทยอยตัดจ่ายคงเหลือ 3 ล้านบาท หากต้องรับรู้
 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งจำนวน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิจะเหลือเท่ากับ 5,122 ล้านบาท และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือ 12.0158 บาทต่อหน่วย

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....
 กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	2563	2562
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	17	142,458	46,535
รายได้ดอกเบี้ย	17	28	44
รวมรายได้		142,486	46,579
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14.1, 17	6,511	2,973
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14.2, 17	3,148	1,459
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14.3	330	154
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	14.4, 17	5,127	576
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	14.5, 17	10,467	1,323
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		388	339
ค่าใช้จ่ายโรคภัยไข้เจ็บจัดจำหน่าย		157	-
ค่าใช้จ่ายอื่น		276	440
ต้นทุนทางการเงิน		16,672	8,063
รวมค่าใช้จ่าย		43,076	15,327
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		99,410	31,252
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		141	159
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(37)	44
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		104	203
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		99,514	31,455

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	2563	2562
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	17	284,906	93,071
รายได้ดอกเบี้ย	17	55	145
รวมรายได้		284,961	93,216
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14.1, 17	13,021	5,910
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14.2, 17	6,293	2,901
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14.3	724	307
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	14.4, 17	10,207	1,152
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	14.5, 17	20,934	2,646
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		779	679
ค่าใช้จ่ายโรคภัยไข้เจ็บจัดจำหน่าย		314	-
ค่าใช้จ่ายอื่น		736	830
ต้นทุนทางการเงิน		35,328	16,028
รวมค่าใช้จ่าย		88,336	30,453
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		196,625	62,763
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		422	182
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(2,877)	131
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(2,455)	313
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		194,170	63,076

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	2563	2562
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		196,625	62,763
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		422	182
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(2,877)	131
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		194,170	63,076
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	13	(174,508)	(59,009)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิตั้งระหว่างงวด		19,662	4,067
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นงวด		5,104,668	1,753,803
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นสุดงวด		5,124,330	1,757,870

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

(หน่วย: พันบาท)

	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	194,170	63,076
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน:		
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(379,532)	(138,188)
ขายและรับชำระเงินคืนทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	333,942	124,032
การรับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(622)
ต้นทุนทางการเงิน	35,328	16,028
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	4	197
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(2,533)	312
ลูกหนี้จากกรมสรรพากรลดลง	-	1,054
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระเพิ่มขึ้น	(6,251)	(4,575)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง	314	-
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(1,545)	(1,062)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,814	(1,319)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและสำรองหนี้สินเพิ่มขึ้น	4,265	1,415
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	918	-
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(422)	(182)
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,877	(131)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	183,349	60,035
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(174,508)	(59,009)
ดอกเบี้ยจ่าย	(34,345)	(14,705)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(208,853)	(73,714)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ	(25,504)	(13,679)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	74,358	19,852
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด (หมายเหตุ 8)	48,854	6,173

-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

				30 มิถุนายน 2563	31 ธันวาคม 2562				
				(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ให้เช่า	ที่ตั้ง	อาคาร โรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่/หมายเลขถัง	ร้อยละของ			ร้อยละของ		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
				(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์									
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น									
157963	17,562.00 ตร.ม.	โครงการแปซิฟิค ห้องเย็น	6, 7	804,700	953,000	13.86	804,700	953,000	13.94
		ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร							
85905	10,058.00 ตร.ม.	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค	-	544,200	558,100	8.11	544,200	558,100	8.17
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต							
		อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา							
	2,708.40 ตร.ม.	โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	-	101,519	136,600	1.99	101,519	136,600	2.00
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต							
		อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา							
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า									
85904	9,288.00 ตร.ม.	โครงการค้าค้าเซฟ	-	192,100	204,300	2.97	192,100	204,300	2.99
		ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต							
		อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา							
128496, 144679	21,651.10 ตร.ม.	โครงการทิพย์ 7	PD2	599,000	641,800	9.33	599,000	641,800	9.39
128498		ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา	PD4						
128499		อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	PD5						
128500			PD6						
3572			PD7						
140207, 162282	34,692.60 ตร.ม.	โครงการทิพย์ 8	TIP8-A	998,000	991,400	14.42	998,000	991,400	14.51
162283		ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	TIP8-B						
140208		จังหวัดสมุทรปราการ	TIP8-C						
140201			TIP8-D						

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

				30 มิถุนายน 2563			31 ธันวาคม 2562		
ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ให้เช่า	ที่ตั้ง	อาคารโรงงานเลขที่/ คลังสินค้าเลขที่/หมายเลขถัง	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
				ร้อยละของ					
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
				(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)									
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า									
30670	14,600.00 ตร.ม.	โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี	-	300,000	330,000	4.80	300,000	330,000	4.83
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และถังเก็บสารเคมีเหลว									
10036, 10037	16,726.00 ตร.ม. และ	โครงการเอสซีซี	P1-P9, P301-P326	2,771,057	2,834,000	41.21	2,771,057	2,834,000	41.47
12381, 12726	85,580.00 กิโลลิตร	ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด)	P401-P411						
15311, 15870		อำเภอเมืองสมุทรปราการ	501-504, C1-C11						
9355, 11537		จังหวัดสมุทรปราการ	WH14, WH15						
(ตารางเลขที่ 432-437, 443, 614, 442 ^{4/5})				WH19					
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				6,310,576	6,649,200	96.69	6,310,576	6,649,200	97.30

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	30 มิถุนายน 2563			31 ธันวาคม 2562		
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
หน่วยลงทุน						
กองทุนเปิดทหารไทยธนพลัส	10,218	10,307	0.15	19,978	20,115	0.29
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มพูน	42,688	41,271	0.60	79,425	79,990	1.17
กองทุนเปิดทหารไทยธนไพบูลย์	17,783	16,647	0.24	35,087	35,270	0.52
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์	-	-	-	49,000	49,064	0.72
กองทุนเปิดเค บริหารเงิน	159,234	159,349	2.32	-	-	-
รวมหน่วยลงทุน	229,923	227,574	3.31	183,490	184,439	2.70
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	229,923	227,574	3.31	183,490	184,439	2.70
รวมเงินลงทุน	6,540,499	6,876,774	100.00	6,494,066	6,833,639	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์ฯ

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 โครงการดาต้าเซฟ และโครงการทิพย์ 7 ต่อมาในเดือนธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯได้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และในเดือนสิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯได้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการทิพย์ 8 โครงการเอสซีซี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังนี้

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

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

บริษัท เอ ไอเอ็ม ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด บริษัท สยามเมมโม จำกัด (มหาชน) และบริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7-8 โครงการเอสซีซี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ตามลำดับ เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 670 ล้านบาท โดยการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯมีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ฯตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯอาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดการทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยกองทรัสต์ฯเลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้อ้างอิงไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

4. **แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในช่วงปัจจุบัน**

ก่อนงวดปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ จัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน แต่เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มีผลทำให้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนถูกยกเลิกไป สมาคมบริษัทจัดการลงทุนจึงได้กำหนดแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานซึ่งได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) นี้ขึ้นเพื่อบังคับใช้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามประกาศของ ก.ล.ต. (“กิจการ”)

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กิจการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีโดยไม่อ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดไว้ ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติไม่ได้กำหนดไว้ให้กิจการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดหลักการบัญชีเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของรายการต่าง ๆ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่า งบการเงินรวม รายการรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงเครื่องมือทางการเงิน โดยแนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้สินทรัพย์ทางการเงินทุกประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และรายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียให้แสดงหักออกจากส่วนของเจ้าของ นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชียังได้กำหนดส่วนประกอบงบการเงินและรูปแบบการนำเสนอของงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชีมีข้อกำหนดบางประการที่แตกต่างไปจากข้อกำหนดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเดิมที่กิจการเคยปฏิบัติตาม โดยในการเปลี่ยนมาใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้กิจการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง หรือ ปรับปรุงรายการผลกระทบสะสมที่เกิดจากการใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรกกับกำไรสะสม ณ วันที่เริ่มต้นใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีนี้อย่างไม่ต้องปรับปรุงงบการเงินเปรียบเทียบ และมีการอนุโลมให้รายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียที่เดิมกิจการอาจได้เคยบันทึกเป็นรายการรอตัดจ่ายไว้และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายไม่เกิน 5 ปีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 โดยให้กิจการทยอยตัดต่อไปได้ตามระยะเวลาคงเหลือ

การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติในปัจจุบันไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯที่เป็นสาระสำคัญ ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์ฯ ไม่ต้องแสดงข้อมูลทางการเงิน เช่น อัตราส่วนทางการเงิน ตามรูปแบบที่เดิมกำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106
- กองทรัสต์ฯ เลือกตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียสำหรับรายการที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 ต่อไป โดยมียอดคงเหลือของค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียรอดักบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จำนวน 3 ล้านบาท และมีอายุคงเหลืออีก 4 ปี 8 เดือนนับจากวันที่ 1 มกราคม 2563 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียสำหรับรายการที่เกิดขึ้นหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป กองทรัสต์ฯ จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

6. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
	30 มิถุนายน 2563	31 ธันวาคม 2562
ยอดคงเหลือต้นงวด/ปี	184,439	80,707
ซื้อเงินลงทุน	379,532	366,002
จำหน่าย/รับชำระเงินคืนทุน	(333,520)	(264,198)
รับรู้ส่วนลดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	1,336
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(2,877)	592
ยอดคงเหลือปลายงวด/ปี	227,574	184,439

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในกองทุนเปิดทหารไทย ธนพลัส กองทุนเปิดทหารไทย ธนเพิ่มพูน และกองทุนเปิดทหารไทย ธนไพบูลย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 จำนวนรวม 68 ล้านบาท (จากเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจำนวนรวมทั้งหมด 228 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนได้ประกาศการยกเลิกกองทุนข้างต้นระหว่างวันที่ 26 - 27 มีนาคม 2563 และได้ดำเนินการตามขั้นตอนการเลิกกองทุนแล้วเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2563 มูลค่าเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนดังกล่าวแสดงตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนประกาศล่าสุด คือ วันที่ 24 หรือ 25 มีนาคม 2563 หลังปรับปรุงด้วยเงินคืนทุนที่ได้รับในระหว่างงวด ปัจจุบันกองทุนดังกล่าวอยู่ระหว่างการชำระบัญชี มูลค่าที่จะได้รับคืนในที่สุดขึ้นอยู่กับจำนวนเงินที่กองทุนเหล่านั้นจะได้รับจากการชำระบัญชี

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	30 มิถุนายน 2563		31 ธันวาคม 2562	
	(หน่วย: พันบาท)			
	ราคาทุน ⁽¹⁾	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน ⁽¹⁾	มูลค่ายุติธรรม
<u>กลุ่มกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์</u>				
โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น	804,700	953,000	804,700	953,000
โครงการเจดีย์เบ็ญตึ๊ แปซิฟิก	544,200	558,100	544,200	558,100
โครงการคาลาเซฟ	192,100	204,300	192,100	204,300
โครงการทิพย์ 7	599,000	641,800	599,000	641,800
โครงการเจดีย์เบ็ญตึ๊ แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)	101,519	136,600	101,519	136,600
โครงการทิพย์ 8	998,000	991,400	998,000	991,400
<u>กลุ่มสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์</u>				
โครงการเอสซีซี	2,771,057	2,834,000	2,771,057	2,834,000
โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี	300,000	330,000	300,000	330,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6,310,576	6,649,200	6,310,576	6,649,200

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

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
	30 มิถุนายน 2563	31 ธันวาคม 2562
มูลค่าตามบัญชีต้นงวด/ปี	6,649,200	2,406,719
ซื้อเงินลงทุน	-	4,069,058
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	15,148
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	158,275
มูลค่าตามบัญชีปลายงวด/ปี	6,649,200	6,649,200

7.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการคาต้าเซฟ และโครงการทิพย์ 7 เป็นจำนวนเงิน 2,140 ล้านบาท

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

ในวันที่ 9 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการทิพย์ 8 โครงการเอสซีซี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี เป็นจำนวนเงิน 4,069 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (รวมส่วนขยายเพิ่มเติม) โครงการทิพย์ 7 โครงการทิพย์ 8 และโครงการคาต้าเซฟ ได้จัดจ้างองค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินและกองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเอสซีซี และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดีไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับซื้อขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างงวดไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 713 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 13.94 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (30 มิถุนายน 2562: 262 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 14.93 ของมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด)

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	30 มิถุนายน 2563		31 ธันวาคม 2562	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	48,854	0.05 - 0.10	74,358	0.375
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	48,854		74,358	

9. ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ	30 มิถุนายน 2563	31 ธันวาคม 2562
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,802	269
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	2,523	2,523
รวมลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	5,325	2,792

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 มิถุนายน 2563	31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,670,625	1,670,625
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,670,625	1,670,625

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

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

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

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7

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

11. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

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

รายการของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สรุปได้ดังนี้

	30 มิถุนายน 2563			31 ธันวาคม 2562		
	มูลค่า	จำนวน	จำนวนเงิน	มูลค่า	จำนวน	จำนวนเงิน
	หน่วยทรัสต์ (บาท)	หน่วย (พันหน่วย)		หน่วยทรัสต์ (บาท)	หน่วย (พันหน่วย)	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์						
ต้นงวด/ปี	10.0 - 11.5	426,250	4,669,375	10.0	155,000	1,550,000
เพิ่มทุนในระหว่างงวด		-	-	11.5	271,250	3,119,375
ปลายงวด/ปี		426,250	4,669,375		426,250	4,669,375

12. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
ยอดคงเหลือต้นงวด/ปี	435,293	203,803
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	196,625	226,849
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	422	630
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรมของ เงินลงทุนในหลักทรัพย์	(2,877)	592
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	158,275
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(174,508)	(154,856)
ยอดคงเหลือปลายงวด/ปี	454,955	435,293

13. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

วันที่อนุมัติ	จากผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
13 พฤษภาคม 2563	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 มีนาคม 2563	0.2047	87,254
27 กุมภาพันธ์ 2563	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562	0.2047	87,254
ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563		0.4094	174,508
7 พฤษภาคม 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 มีนาคม 2562	0.1822	28,241
26 กุมภาพันธ์ 2562	กำไรสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	0.1985	30,768
ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562		0.3807	59,009

14. ค่าใช้จ่าย

14.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (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.

14.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

14.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

14.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมนการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมนการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ
- (3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

14.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์ฯมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัย ภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินการ เป็นต้น

15. การรับประกันการจ่ายชำระค่าเช่า

การรับประกันค่าเช่าสำหรับโครงการแปซิฟิก ห้างเซ็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการคาต้าเซฟ และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ขอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ฯจนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา

16. มาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

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

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

บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่ได้รับจากอาคารที่เช่าประเภทถังเก็บสารเคมีเหลวที่ได้รับจริงให้แก่กองทรัสต์ฯเป็นรายไตรมาส หากในปีใดมีจำนวนน้อยกว่าค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2565) โดยค่าเช่ารวมต่อปีที่กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุสัญญา

17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ⁽¹⁾
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการทิพย์ 7 และ โครงการทิพย์ 8
บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 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	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ⁽¹⁾
บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ⁽¹⁾
บริษัท คาด้าเซฟ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ⁽¹⁾
บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเลนซ์	บริษัทย่อยของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการเอสซีซี
บริษัท โคชิบา ไทยแลนด์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

⁽¹⁾ บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งสิ้นร้อยละ 10) ตั้งแต่วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนลดลงภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (วันที่ 7 สิงหาคม 2562) จึงสิ้นสุดการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือหุ้นรายใหญ่ร้อยละ 10 นับแต่วันดังกล่าว

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	46,202	35,443	92,403	70,885	อัตราตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	28	13	55	24	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์					
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	6,511	2,973	13,021	5,910	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.1
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,148	1,459	6,293	2,901	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.2
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ					
ทรัพย์สินของกองทรัสต์					
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ	2,471	234	4,941	467	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.4
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	2,656	342	5,266	685	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.4
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ					
ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภค					
ส่วนกลาง	1,054	580	2,107	1,160	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.5
ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินการ	5,824	-	11,647	-	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.5

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	30 มิถุนายน 2563	31 ธันวาคม 2562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	48,854	74,358
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	4
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,325	2,792
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,671	710
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	9,974	9,970
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่า		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	21,268	20,350

18. ภาระผูกพัน

- 18.1 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14
- 18.2 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องจ่ายค่าเช่าจ่ายในการดำเนินโครงการในอนาคตที่ต้องจ่ายชำระภายใน 1 ปี เป็นจำนวนประมาณ 22 ล้านบาท และใน 2 - 30 ปีข้างหน้า (สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2592) เป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่าปีละ 22 ล้านบาท
- 18.3 กองทรัสต์ฯจะต้องส่งมอบดอกผลสุทธิจากเงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินประกันรายได้ค่าเช่าของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามหมายเหตุ 17 ให้แก่ผู้เช่าและคู่สัญญาในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ฯได้รับ ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 มียอดที่ต้องชำระในอนาคตจำนวนประมาณ 1 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 2 ล้านบาท)
- 18.4 ภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่ต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ต้องจ่ายสำหรับอาคารห้องเย็น โครงการ แปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และ โครงการเอสซีซี ภาระผูกพันดังกล่าวทำให้กองทรัสต์ฯต้องสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป (เฉพาะโครงการเอสซีซี ตั้งแต่สิงหาคม 2562 เป็นต้นไป)

ภาระผูกพันดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

- (1) หากค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจริงมีจำนวนมากกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพร้อมกับยอดคงเหลือจากปีก่อน ผู้เช่าหรือบริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) ตกลงว่าจะเป็นผู้รับผิดชอบจำนวนที่มากกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาพร้อมกับยอดคงเหลือดังกล่าว
- (2) หากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงมีจำนวนน้อยกว่าสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษา กองทรัสต์ฯจะยกยอดคงเหลือนั้นไปเป็นสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสำหรับปีต่อไป
- (3) สำหรับโครงการ แปซิฟิค ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่อสัญญาออกไปหรือในกรณีมีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯตกลงจะคืนยอดคงเหลือของสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมด (หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้)

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

- (4) สำหรับโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ฯ ในจำนวนเท่ากับสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไปจนครบระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป

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

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 มียอดคงเหลือหนี้สินจากการสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ต้องจ่ายจำนวนประมาณ 7 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562 : 4 ล้านบาท)

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 87 ล้านบาท ซึ่งมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (30 มิถุนายน 2562: จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 64 ล้านบาท)

20. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	30 มิถุนายน 2563				
	มูลค่า	มูลค่ายุติธรรม			
	ตามบัญชี	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน					
กองทุนเปิด	227	-	159	68	227
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม					
มูลค่ายุติธรรม	6,649	-	-	6,649	6,649

(หน่วย: ล้านบาท)

31 ธันวาคม 2562					
	มูลค่า	มูลค่ายุติธรรม			
	ตามบัญชี	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน					
กองทุนเปิด	184	-	184	-	184
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม					
มูลค่ายุติธรรม	6,649	-	-	6,649	6,649

21. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 21.1 ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2563 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 670 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินเดิม (Refinance) และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

21.2 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 5/2563 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ในอัตรา 0.2100 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 10 กันยายน 2563

22. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563