

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะทางการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการรายงานให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตามนุเคราะห์ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมด ซึ่งอาจจะพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนัชชาลัย

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 6549

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

กรุงเทพมหานคร

11 พฤศจิกายน 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
งบแสดงฐานะทางการเงิน

		บาท	
		30 กันยายน 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์	หมายเหตุ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน : 3,126,983,209 บาท	7, 20	3,186,062,163	3,115,982,674
31 ธันวาคม 2562 : 3,057,793,306 บาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน : 68,453,000 บาท	8, 20	68,593,782	92,490,147
31 ธันวาคม 2562 : 92,000,000 บาท)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	43,134,021	62,618,709
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	10	135,006,306	15,599,101
จากดอกเบี้ย		12,297	3,791
จากกรมสรรพากร		2,497,668	2,979,097
รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		735,311	142,165
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	11	32,908,652	39,450,405
สินทรัพย์อื่น		3,992,922	3,816,686
รวมสินทรัพย์		3,472,943,122	3,333,082,775
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	12	40,000,000	-
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย		1,986,624	160,193
อื่น		37,669,655	23,071,426
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		20,006,825	15,594,033
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า		74,121,724	94,934,005
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13	67,087,997	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	14	203,834,171	202,993,092
รวมหนี้สิน		444,706,996	336,752,749
สินทรัพย์สุทธิ		3,028,236,126	2,996,330,026
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	15	2,880,000,000	2,880,000,000
กำไรสะสม	16	148,236,126	116,330,026
สินทรัพย์สุทธิ		3,028,236,126	2,996,330,026
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.5147	10.4039
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด (หน่วย)		288,000,000	288,000,000

กรรมการ
()

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โน้ต หรือสัญญาเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารเลขที่	30 กันยายน 2563			31 ธันวาคม 2562		
				(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ
				(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์									
สิทธิการเช่าอาคาร และสังหาริมทรัพย์ - โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด									
-	-	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท	72	458,532,338	450,000,000	13.82	458,532,338	450,000,000	14.03
		แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร							
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และสังหาริมทรัพย์ - โครงการ พอร์โต้ ชีโน									
120935	10-2-19.3	ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี	99/120-124	915,105,164	920,000,000	28.27	915,105,164	920,000,000	28.67
117043	3-1-55.8	อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร							
117042	0-0-84.9								
สิทธิเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคารและสังหาริมทรัพย์ - โครงการ ยูดี ทาวน์									
907490226	23-1-69.9	ถนนโพศรี ตำบลหมากแข้ง	99/9	1,527,363,033	1,590,062,163	48.86	1,458,173,130	1,520,000,000	47.37
901608085	0-3-81.7	อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี							
907608086									
กรรมสิทธิในห้องชุดวัตถุประสงค์เพื่อการพาณิชย์									
988/1, 988/2, 988/3		อาคาร โนเบิล โซโล ซอยสุขุมวิท 55	1	225,982,674	226,000,000	6.94	225,982,674	225,982,674	7.04
988/4, 988/5, 988/6		(ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ							
		เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร							
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				3,126,983,209	3,186,062,163	97.89	3,057,793,306	3,115,982,674	97.11

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	30 กันยายน 2563			31 ธันวาคม 2562		
			(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ
					มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)			มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
หน่วยลงทุน								
กองทุนเปิดทหารไทยธนพลัส	-	-	-	-	-	13,000,000	13,081,550	0.41
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มพูน	-	-	-	-	-	12,000,000	12,084,262	0.38
กองทุนเปิดทหารไทยธนไพบูลย์	-	-	-	-	-	44,000,000	44,310,502	1.38
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์	-	-	-	-	-	23,000,000	23,013,833	0.72
กองทุนเปิดเค บริหารเงิน	-	-	68,453,000	68,593,782	2.11	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			68,453,000	68,593,782	2.11	92,000,000	92,490,147	2.89
รวมเงินลงทุน			3,195,436,209	3,254,655,945	100.00	3,149,793,306	3,208,472,821	100.00

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		บาท	
		สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองฯ) จนถึง วันที่ 30 กันยายน 2562
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	6	97,984,830	89,884,339
ดอกเบี้ยรับ		11,528	313,134
รายได้อื่น		540,168	-
รวมรายได้จากการลงทุน		98,536,526	90,197,473
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6, 19.1	4,562,864	4,146,029
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6, 19.2	1,920,746	1,792,291
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	19.3	221,805	285,838
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	6, 19.4	3,288,497	2,989,528
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	6, 19.5	23,520,795	25,327,680
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		313,771	425,236
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีตัดจำหน่าย		2,196,501	2,023,693
ค่าใช้จ่ายอื่น		251,562	939,182
ต้นทุนทางการเงิน		3,127,941	-
รวมค่าใช้จ่าย		39,404,482	37,929,477
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		59,132,044	52,267,996
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในหลักทรัพย์		55,066	129,462
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์		17,326	-
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		72,392	129,462
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		59,204,436	52,397,458

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	หมายเหตุ	บาท	
		สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองฯ) จนถึง
		30 กันยายน 2563	วันที่ 30 กันยายน 2562
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	6	292,102,991	89,884,339
ดอกเบี้ยรับ		67,101	313,134
รายได้อื่น		542,168	-
รวมรายได้จากการลงทุน		292,712,260	90,197,473
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6, 19.1	13,445,482	4,146,029
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6, 19.2	5,677,308	1,792,291
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	19.3	703,512	285,838
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	6, 19.4	9,904,674	2,989,528
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	6, 19.5	67,453,920	25,327,680
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		955,912	425,236
ค่าใช้จ่ายรอตต์บัญชีตัดจำหน่าย	11	6,541,753	2,023,693
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,474,940	939,182
ต้นทุนทางการเงิน		9,916,376	-
รวมค่าใช้จ่าย		116,073,877	37,929,477
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		176,638,383	52,267,996
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
ขาดทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(400,244)	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในหลักทรัพย์		(349,365)	129,462
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์		17,326	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(732,283)	129,462
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		175,906,100	52,397,458

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		บาท	
		สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองฯ) จนถึง วันที่ 30 กันยายน 2562
หมายเหตุ			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
		176,638,383	52,267,996
		(400,244)	-
		(349,365)	129,462
		17,326	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		175,906,100	52,397,458
เงินสดที่ได้รับจากการออกหน่วยทรัสต์	15	-	2,880,000,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	17	(144,000,000)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		31,906,100	2,932,397,458
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		2,996,330,026	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		3,028,236,126	2,932,397,458

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
งบกระแสเงินสด

	บาท	
	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองฯ) จนถึง วันที่ 30 กันยายน 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	175,906,100	52,397,458
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(2,831,810,632)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(171,904,000)	(90,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	195,050,756	-
ต้นทุนทางการเงิน	9,916,376	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(119,407,205)	(14,991,749)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(8,506)	(313,134)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้กรมสรรพากร	481,429	(3,385,390)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(593,146)	(210,600)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	6,541,752	(39,990,954)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(176,236)	(2,268,587)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	14,598,229	8,035,530
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้สิทธิการเช่า	-	102,966,143
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,863,573	14,586,128
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	(20,812,281)	91,484,699
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(3,424,946)	-
ขาดทุนจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	400,244	-
ขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	349,365	(129,462)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(17,326)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	91,764,178	(2,713,630,550)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสตรับจากการออกหน่วยทรัสต์	-	2,880,000,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(144,000,000)	-
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40,000,000	-
จ่ายดอกเบี้ย	(7,248,866)	-
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(111,248,866)	2,880,000,000
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในระหว่างงวด	(19,484,688)	166,369,450
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	62,618,709	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	43,134,021	166,369,450

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

1. ลักษณะของการดำเนินธุรกิจ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2562 เป็นต้นไป

บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการดังนี้

ก) บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์
ข) บริษัท เซษฐโชติ จำกัด	สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
ค) บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	สำหรับโครงการ พอร์โต้ ชิโน
ง) บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สำหรับโครงการ โนเบิล โฮโล

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้ง ต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และได้นำเสนอในสกุลเงินไทยบาท ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2562) เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” และตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ได้รวมข้อมูลทั้งหมดในงบการเงินประจำปีที่ได้จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้ใช้งบการเงินจึงควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่กับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย การแปลงบการเงินฉบับนี้เป็นภาษาอื่นควรให้สอดคล้องกับงบการเงินฉบับภาษาไทย

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานและแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้ใหม่และมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเช่นเดียวกับการใช้สำหรับการจัดทำงานการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยกเว้นการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ การตีความมาตรฐาน รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับกลุ่ม “เครื่องมือทางการเงิน”

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มีข้อกำหนดใหม่เกี่ยวกับ การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน วิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง แทนการใช้มาตรฐานการบัญชี แนวปฏิบัติทางการบัญชี และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินเดิม

มาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมีผลกระทบต่อบการเงินของกองทรัสต์ ดังนี้

1. การจัดประเภทรายการ

สินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ต้องจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินใหม่โดยจัดเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย และวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ตามลักษณะโมเดลธุรกิจของกองทรัสต์ ในการบริหารจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และตามลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน โดยจะยกเลิกการจัดประเภทหลักทรัพย์เพื่อค่า หลักทรัพย์เพื่อขาย ตราสารหนี้ที่ถือจนครบกำหนด และเงินลงทุนทั่วไป ตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 105 รวมถึงยกเลิกหลักเกณฑ์และรูปแบบการแสดงรายการของงบการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีในปัจจุบันที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน และรูปแบบการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของงบการเงินของธุรกิจประเภททรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106

สำหรับค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ ที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งเคยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอตัดจ่ายและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายเป็นเวลา 5 ปี โดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 กองทรัสต์เลือกที่จะทยอยรับรู้ค่าใช้จ่ายรอตัดจ่ายต่อไปตามระยะเวลาที่คงเหลือ เพื่อความสม่ำเสมอในการนำเสนองบการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรอตัดจ่ายเป็นจำนวนเงิน 33 ล้านบาท หากต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งจำนวน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิจะเท่ากับจำนวนเงิน 2,995 ล้านบาท หรือ 10.40 บาทต่อหน่วย

2. การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ต้องประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน โดยพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีข้อบ่งชี้หรือเกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน และกำหนดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางเศรษฐกิจนั้นมีผลกระทบต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอย่างไร และใช้ความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักเป็นเกณฑ์ อย่างไรก็ตาม การประเมินรูปแบบใหม่นี้ถือปฏิบัติเฉพาะกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย และมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเท่านั้น

4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง “สัญญาเช่า”

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 กำหนดหลักเกณฑ์ในการรับรู้สัญญาเช่า แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง “สัญญาเช่า” รวมถึงการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอีกหลายฉบับ มาตรฐานฉบับใหม่ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการรับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งมีระยะเวลาของสัญญาไม่เกิน 12 เดือน หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และให้แนวปฏิบัติทางบัญชีเพิ่มเติมในหลายเรื่อง

ทั้งนี้ ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญ

กองทรัสต์รับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า ส่งผลให้ลักษณะของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปโดย กองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า แทนการรับรู้ค่าใช้จ่ายจากสัญญาเช่า

กองทรัสต์จะใช้วิธีผ่อนปรนโดยจะรับรู้สิทธิในการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก ซึ่งวิธีนี้จะไม่มีผลกระทบต่อยอดยกมาของกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่มีการปรับปรุงข้อมูลที่ใช้ในการเปรียบเทียบใหม่

การวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 มีดังต่อไปนี้

	บาท
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	116,251,203
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(45,738,260)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	70,512,943
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	70,512,943

4.3 ผลกระทบต่อข้อมูลทางการเงิน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ มีผลกระทบต้องบแสดงฐานะการเงินของ กองทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ดังนี้

	บาท		
	รายการปรับปรุง		
	ตามมาตรฐาน		
	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	การรายงาน ทางการเงินฉบับที่ 16	ปรับปรุงใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน			
<u>สินทรัพย์</u>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3,115,982,674	70,062,163	3,186,044,837
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15,594,033	(450,780)	15,143,253
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	70,512,943	70,512,943

5. การประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้ และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร การใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐาน รวมถึงแหล่งข้อมูลสำคัญที่นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ถือตามเกณฑ์เช่นเดียวกับที่ใช้ในการจัดทำ งบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

6. รายการบัญชีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของกองทรัสต์ตั้งแต่ ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ หรือถูกกองทรัสต์ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ผู้บริหารสำคัญ และกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจ ในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการฟอร์โต้ ชีโน
บริษัท เซฐฐโชติ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ยูดี ทาวน์
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โนเบิล โซโล
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ประกอบด้วย

		บาท	
		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562
นโยบายการกำหนดราคา			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	อัตราตามสัญญา	57,287,588	59,418,353
รายได้ดอกเบี้ย	อัตราตลาด	4,761	313,134
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19	4,562,864	4,146,029
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19	1,769,747	1,647,811
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19	1,920,746	1,792,291
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19	9,330,889	8,847,433
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19	1,518,750	1,341,717
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19	13,764,481	16,346,295

		บาท	
		สำหรับงวดเก้า เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562
นโยบายการกำหนดราคา			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	อัตราตามสัญญา	171,294,193	59,418,353
รายได้ดอกเบี่ย	อัตราตลาด	34,785	313,134
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19	13,445,482	4,146,029
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19	5,322,287	1,647,811
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19	5,677,308	1,792,291
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19	27,786,064	8,847,433
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19	4,582,387	1,341,717
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19	38,589,438	16,346,295

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	บาท	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562
<u>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	28,925,256	40,126,301
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	109,790,142	3,828,914
ลูกหนี้จากดอกเบี่ย	4,857	2,020
เจ้าหนี้อื่น	33,329,706	17,211,731
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19,749,325	13,739,032
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	22,629,873	40,510,168

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	บาท			
	30 กันยายน 2563		31 ธันวาคม 2562	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการ ยูดี ทาวน์	1,527,363,033	1,590,062,163	1,458,173,130	1,520,000,000
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	458,532,338	450,000,000	458,532,338	450,000,000
โครงการ พอร์โต้ ซิโน	915,105,164	920,000,000	915,105,164	920,000,000
โครงการ โนเบิล โซโล	225,982,674	226,000,000	225,982,674	225,982,674
รวม	3,126,983,209	3,186,062,163	3,057,793,306	3,115,982,674

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

	บาท
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 – ตามรายงานเดิม	3,115,982,674
รายการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	70,062,163
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 – ตามรายงานใหม่	3,186,044,837
<u>บวก</u> กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาในระหว่างงวด	17,326
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ 30 กันยายน 2563	3,186,062,163

7.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาเช่าช่วงเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

ก. โครงการ ยูดี ทาวน์

ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี เนื้อที่ดินรวมประมาณ 45,313 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 48,765 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเช่าลงทุนใน (i) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ระยะเวลา 20 ปี 10 เดือน และ (ii) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคารและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ระยะเวลาประมาณ 4 ปี โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 45,271 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 45,279 ตารางเมตร

ข. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินประมาณ 1 ไร่ 0 งาน 53 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 5,019 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด รวมทั้งสิ่งติดตั้งเครื่องใช้อำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ เป็นระยะเวลาประมาณ 13 ปี พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 5,019 ตารางเมตร

ค. โครงการ พอร์โต้ ชิโน

ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 43,814 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ เป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารและงานระบบสาธารณูปโภค ของโครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี เนื้อที่ดินรวมประมาณ 14 ไร่ 0 งาน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 33,694 ตารางเมตร

ง. โครงการ โนเบิล โซโล

กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวมประมาณ 1,424 ตารางเมตร

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,186 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 106 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างงวดในงบการเงิน ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จำนวน 2,880 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจำนวน 210 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้จัดจ้างกรรมการสิทธิในที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และการโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และโครงการพอร์โต้ชิโน) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14

8. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

	บาท					
	30 กันยายน 2563			31 ธันวาคม 2562		
	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง			กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง		
	ราคาทุน	มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่ายุติธรรม
กองทุนเปิดทหารไทยธนพลัส	-	-	-	13,000,000	81,550	13,081,550
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มพูน	-	-	-	12,000,000	84,262	12,084,262
กองทุนเปิดทหารไทยธนไพบูลย์	-	-	-	44,000,000	310,502	44,310,502
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์	-	-	-	23,000,000	13,833	23,013,833
กองทุนเปิดเค บีทีวีการเงิน	68,453,000	140,782	68,593,782	-	-	-
รวม	68,453,000	140,782	68,593,782	92,000,000	490,147	92,490,147

9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

	30 กันยายน 2563		31 ธันวาคม 2562	
	บาท	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	บาท	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากธนาคาร - ประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	28,925,256	0.05	40,126,301	0.375
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	14,208,765	0.05 - 0.10	22,492,408	0.22 - 0.50
รวม	43,134,021		62,618,709	

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 10 ล้านบาท มีข้อจำกัดการใช้เนื่องจากเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14

10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	บาท	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	11,104,962	9,751,173
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	66,889,413	5,590,864
3 – 6 เดือน	55,826,294	257,064
เกิน 6 เดือน	1,185,637	-
รวม	135,006,306	15,599,101

ในเดือนมีนาคม 2563 องค์การอนามัยโลกประกาศว่าการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) เป็นโรคระบาดซึ่งยังคงแพร่กระจายไปทั่วโลก ผลที่ตามมาของการแพร่กระจายโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หลังจากวันที่ 31 มีนาคม 2563

กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับผู้เช่าบางรายเกี่ยวกับเงื่อนไขในการชำระ โดยแบ่งชำระค่าเช่าเป็นงวดตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 ถึง มิถุนายน 2564

11. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

	บาท	
	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นงวด	39,450,405	-
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	-	43,619,647
<u>หัก</u> ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(6,541,753)	(4,169,242)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายงวด	32,908,652	39,450,405

12. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	บาท	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมระยะสั้น	40,000,000	-

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 40.00 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดจ่ายชำระคืนภายในไตรมาส 4 ปี 2563 และมีดอกเบี้ยอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อไป

กองทรัสต์ใช้หลักทรัพย์ค้ำประกันเดียวกับเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวตามหมายเหตุ 14

13. หนี้สินตามสัญญาเช่า

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่า มีดังนี้

	บาท
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 – ตามรายงานเดิม	-
รายการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	70,512,943
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 – ตามรายงานใหม่	70,512,943
<u>หัก</u> จ่ายชำระระหว่างงวด	(3,424,946)
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ 30 กันยายน 2563	67,087,997

14. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	บาท	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	8,000,000	8,000,000
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี	202,000,000	202,000,000
รวม	210,000,000	210,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอดัตบัญญัติ	(6,165,829)	(7,006,908)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	203,834,171	202,993,092

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 210 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 9 ปี ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจะชำระคืนทุกเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี และเริ่มจ่ายครั้งแรกภายในไตรมาส 3 ปี 2563 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการโนเบิล โซโล ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
- 2) การโอนสิทธิที่จะถอนเงินจากบัญชีเงินฝากธนาคาร และการโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และ โครงการ พอร์โต้ ซิโน)
- 3) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และ โครงการ พอร์โต้ ซิโน)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Debt to Total Assets Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับสถาบันการเงินเพิ่มเติม โดยมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นเริ่มจ่ายครั้งแรกภายในไตรมาส 2 ปี 2564 การชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาส 3 ปี 2572 โดยอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างร้อยละ MLR-0.50 – MLR-3.25

15. ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดตั้งกองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน 2,880 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 288 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน

16. กำไรสะสม

	บาท	
	สำหรับงวด เก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562
กำไรสะสมต้นงวด	116,330,026	-
<u>บวก</u> การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	176,638,383	111,729,920
กำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(400,244)	164,030
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในหลักทรัพย์	(349,365)	490,147
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	17,326	58,781,129
<u>หัก</u> การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(144,000,000)	(54,835,200)
กำไรสะสมปลายงวด	148,236,126	116,330,026

17. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 มีรายละเอียด ดังนี้

			(หน่วย: บาท)
วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
27 กุมภาพันธ์ 2563	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562	0.20	57,600,000
13 พฤษภาคม 2563	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563	0.20	57,600,000
13 สิงหาคม 2563	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563	0.10	28,800,000
			<u>144,000,000</u>

18. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	บาท	
	สำหรับงวด	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่
	เก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563	3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	5.86	1.80
<u>อัตราส่วนการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ</u>		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	3,028,236,126	2,932,397,458
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย ระหว่างงวด (ร้อยละ)	3.86	1.30
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	9.74	3.10
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ การซื้อขายเงินลงทุน ระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	2.54	94.31
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	3,003,885,451	2,913,019,040

19. ค่าใช้จ่าย

19.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

19.2 ค่าธรรมเนียมทรีดตี

ทรีดตีของกองทรีดตีจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรีดตี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรีดตี และรับรองโดยทรีดตีตามที่ระบุไว้ในสัญญา

19.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรีดตี คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

19.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรีดตี

ผู้จัดการกองทรีดตีมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรีดตี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรีดตี ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรีดตีชำระเป็นรายเดือน และคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรีดตี
- (3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และสัญญาบริการที่กองทรีดตีจะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

19.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรีดตีมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัยและภาษีโรงเรือน เป็นต้น

20. การวัดมูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	บาท		
	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
<u>สินทรัพย์</u>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	3,186,062,163	3,186,062,163
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	68,593,782	-	68,593,782
รวม	68,593,782	3,186,062,163	3,254,655,945

21. ภาระผูกพัน

21.1 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19

21.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและบริหารอสังหาริมทรัพย์สามแห่ง เป็นจำนวนเงิน 36 ล้านบาท สำหรับระยะเวลา 1 ปี สำหรับปีถัดไป อัตราค่าบริการดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 ต่อปีในปีถัดไป

22. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 5/2563 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 ในอัตรา 0.1273 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนวันที่ 9 ธันวาคม 2563

23. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2563