

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วย งบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 และงบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจจะพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

(นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 4 พฤษภาคม 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย

งบดุล

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561

(หน่วย : พันบาท)

	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2561 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2560 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 31 มีนาคม 2561 : 822.01 ล้านบาท)	7	822,007	822,007
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2560 : 822.01 ล้านบาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		5,647	-
(ราคาทุน 31 มีนาคม 2561 : 5.66 ล้านบาท)			
เงินฝากธนาคาร	8	3,581	12,009
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระผูกพัน	9	32,500	-
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	13	16,768	29,206
จากดอกเบี้ย		39	1
ลูกหนี้กองทุนสินทรัพย์สุทธิหรือรับโอน	13	152	32,651
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	13,754	15,001
สินทรัพย์อื่น		324	576
รวมสินทรัพย์		894,772	911,451
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13	2,260	4,713
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	13	32,500	32,500
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	11	237,681	237,610
หนี้สินอื่น	13	2,284	4,035
รวมหนี้สิน		274,725	278,858
สินทรัพย์สุทธิ		620,047	632,593
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	15	609,219	631,457
กำไรสะสม	6	10,828	1,136
สินทรัพย์สุทธิ		620,047	632,593
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		7.5615	7.7145
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		82,000,000.0000	82,000,000.0000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตร์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบแต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน						
เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร (หมายเหตุ 7)	822,007	822,007	99.32	822,007	822,007	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		822,007	99.32		822,007	100.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน						
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐตลาดเงิน พลัส						
- ชนิดหน่วยลงทุน A	5,637	5,647	0.68	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		5,647	0.68		-	-
รวมเงินลงทุน		827,654	100.00		822,007	100.00

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย
งบกำไรขาดทุน
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561

	หมายเหตุ	(หน่วย : พันบาท)
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	13	16,674
รายได้คอกเบี้ย		11
รวมรายได้จากการลงทุน		16,685
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12, 13	927
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12, 13	1,021
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	69
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		79
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		1,359
ต้นทุนทางการเงิน		2,453
รวมค่าใช้จ่าย		5,908
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		10,777
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		37
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		10
รวมรายการกำไรจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น		47
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		10,824

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561

	หมายเหตุ	(หน่วย : พันบาท)
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		10,777
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		37
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		10
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>10,824</u>
การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	15	(22,238)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	16	<u>(1,132)</u>
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		(12,546)
สินทรัพย์สุทธิตั้งงวด		<u>632,593</u>
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		<u><u>620,047</u></u>
		(หน่วย : หน่วย)
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นงวด		82,000,000
หน่วยทรัสต์ ณ วันปลายงวด		<u><u>82,000,000</u></u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย
งบกระแสเงินสด
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561

	(หน่วย : พันบาท)
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	10,824
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(29,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	23,400
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่คิดการผูกพัน	(32,500)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	12,438
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(38)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้กองทุนสำหรับสินทรัพย์สุทธิรอรับโอน	32,499
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	252
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(2,453)
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	(1,751)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	1,318
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(37)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(10)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	14,942
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(22,238)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(1,132)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(23,370)
เงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ	(8,428)
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นงวด	12,009
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายงวด	3,581

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์รีไทย
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561

(หน่วย : บาท)

	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	7.7145
รายได้จากกิจกรรมลงทุน :	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.1314
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0005
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0001
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.1320
หัก: การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(0.2712)
หัก: การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(0.0138)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	7.5615

อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%) 1.71

อัตราส่วนการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (พันบาท)	620,047
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	0.93
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	2.64
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%) *	8.23

ข้อมูลเพิ่มเติม

- * ไม่นับรวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน และการซื้อขายเงินลงทุน ต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริงซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 โดยเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ศรีไทย สมาร์ท สตอเรจ (“กองทุนรวม”) เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และ/หรือระดมเงินทุนจากนักลงทุน และนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้ารวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด เป็นทรัสต์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 15

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน

โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล อย่างไรก็ตามได้มีการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติม ตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ส่วนหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินจัดทำเป็นแบบย่อ บริษัทได้เปิดเผยหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเพิ่มเติมตามข้อกำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมเหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

5. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

6. กำไรสะสมต้นงวด

	(หน่วย : พันบาท) <u>31 มีนาคม 2561</u>
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม (เริ่มสะสม 13 ธ.ค. 60)	1,136
กำไรสะสมต้นงวด	<u><u>1,136</u></u>

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมประกอบด้วย

	(หน่วย : พันบาท)	
	สำหรับงวดสาม เดือนสิ้นสุดวันที่ <u>31 มีนาคม 2561</u>	สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 13 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด	822,007	-
บวก ลงทุนเพิ่มในระหว่างงวด	-	822,007
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด	<u><u>822,007</u></u>	<u><u>822,007</u></u>

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินไทย สมาร์ท สโตเรจ ซึ่งเป็นเงินลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา คลังเอกสารจำนวน 5 อาคาร พื้นที่รวม 9,277 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินเป็นจำนวนเงินรวม 822 ล้านบาท ที่ดินและอาคารดังกล่าว ตั้งอยู่เลขที่ 115 และ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

กองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนข้างต้น โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินกับบริษัท ทรัพย์สินไทย จำกัด (มหาชน) รวมระยะเวลาเช่า 10 ปี 2 เดือน โดยมีอัตราค่าเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 กองทรัสต์มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)
ภายใน 1 ปี	65.00
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	332.72
เกิน 5 ปี	284.72

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้จัดจ้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปค้าประกัน วงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 11)

8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ประกอบด้วย

	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
<u>ธนาคาร</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>	<u>2561</u>	<u>2560</u>
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	3,581	12,009	0.375	0.375

9. เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน

เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันเป็นเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่าเพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ โดยผลประโยชน์จากเงินมัดจำกองทรัสต์จะจ่ายคืนผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำหลังจากหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง

10. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างงวดแสดงได้ ดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	สำหรับงวดสาม เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561	สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 13 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560
ยอดต้นงวด	15,001	-
การเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	15,181
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(1,247)	(180)
ยอดปลายงวด	<u>13,754</u>	<u>15,001</u>

11. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	240,000	240,000
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย	(2,319)	(2,390)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	<u>237,681</u>	<u>237,610</u>

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : พันบาท)	
	31 มีนาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	-	-
ครบกำหนด 1 - 5 ปี	38,400	24,000
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี	201,600	216,000
	<u>240,000</u>	<u>240,000</u>

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการแห่งหนึ่ง จำนวนเงิน 240 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย และส่วนที่เหลือจะนำจ่ายชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 10 ปี และปลอดชำระเงินต้น 4 ปี ซึ่งมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 16 สิงหาคม 2570 และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินและชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันคือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ดูหมายเหตุข้อ 7)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงสัดส่วนสินเชื่อต่อหลักประกัน (Loan to Value) และดำรงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภายใต้อัตราค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (funded debt to EBITDA) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- (1) จดจำนองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังเอกสารรวมทั้งหมด 4 แปลง ทุนจำนอง 240 ล้านบาท
- (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม
- (3) จดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือกรรมกรรมประกันภัยเป็นหลักประกันทางธุรกิจ
- (4) โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี

12. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

<u>ค่าใช้จ่าย</u>	<u>อัตราร้อยละ</u>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่ต่ำกว่า 4.00 ล้านบาทต่อปี)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
ค่าธรรมเนียมข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม	

13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ และกองทุนรวมอื่นที่บริหารโดยทรัสต์ของทรัสต์ รายการที่สำคัญดังกล่าว มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือน	
	สิ้นสุด	นโยบายการกำหนดราคา
	วันที่ 31 มีนาคม 2561	
บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	927	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1,021	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	16,674	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	31 มีนาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สตอเรจ		
ลูกหนี้กองทรัสต์สำหรับสินทรัพย์สุทธิหรือการโอน	152	32,651
บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	958	139
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	4
หนี้สินอื่น	-	2,619
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	1,055	152
บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน)		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	16,768	29,206
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	32,500	32,500
หนี้สินอื่น	27	770

14. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 52.40 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.29 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

15. ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 82,000,000 หน่วย โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 7.4295 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : หน่วย)		
	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนหน่วย (หน่วย)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นงวด	7.7007	82,000,000	631,457
หัก การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 29 มีนาคม 2561	(0.2712)	-	(22,238)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นสุดงวด	7.4295	82,000,000	609,219

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.2712 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 22.24 ล้านบาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 29 มีนาคม 2561

16. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประกาศจ่ายในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

			(หน่วย : พันบาท)
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตรานำจ่าย	รวม
28 กุมภาพันธ์ 2561	13 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560	0.0138	1,132
		รวม	1,132

17. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

18. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2561
