**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย**

**หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ไม่ได้ตรวจสอบ)**

**สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564**

1. **ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2560 โดยเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์ศรีไทย สมาร์ท สโตเรจ (“กองทุนรวม”) เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม และ/หรือระดมเงินทุนจากนักลงทุน และนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังเอกสาร และ/หรือคลังสินค้ารวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจคลังเอกสาร และ/หรือ คลังสินค้า และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯได้ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป

บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 23.71

1. **นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน**

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

* 1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน

โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

* 1. การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
  2. การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์
  3. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้  
     ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
  4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

1. **เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล**

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) มาตรฐานการายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความ และแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องใช้ดุลยพินิจ การประมาณ และข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

*แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”)*

แนวปฏิบัติทางการบัญชีฉบับนี้ได้กำหนดมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชี เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีผลต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป กองทรัสต์ได้ยุติการถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ทั้งนี้การยุติมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

1. **สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. **เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม**

กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคลังเก็บเอกสาร ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา อาคารคลังเก็บเอกสารจำนวน 5 อาคาร มีเนื้อที่ใช้สอยในอาคารประมาณ 9,277 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สิน (“โครงการ 1”) เป็นจำนวนเงินรวม 822.01 ล้านบาท ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 และเลขที่ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

ต่อมาเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมมูลค่า 611.60 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา อาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 9 อาคาร มีเนื้อที่ใช้สอยในอาคารประมาณ 15,340 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สิน (“โครงการ 2”) ที่ดินและอาคารดังกล่าวตั้งอยู่เลขที่ 115 และเลขที่ 115/7-9 ซอยสุขสวัสดิ์ 76 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

กองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนจากโครงการ 1 และโครงการ 2 โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินกับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) รวมระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2571 โดยมีอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : ล้านบาท) |
|  | 31 มีนาคม 2564 |  | 31 ธันวาคม 2563 |
|  |  |  |  |
| ภายใน 1 ปี | 116.50 |  | 116.50 |
| หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 474.79 |  | 473.81 |
| เกิน 5 ปี | 224.50 |  | 254.21 |

กองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยที่ได้รับจากเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำ โดยกองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการรับ และ/หรือ การจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าว

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการ 1 ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 10)

1. **เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : พันบาท) |
|  |  |  |  |
| ยอดคงเหลือต้นงวด |  |  | 826 |
| ซื้อ |  |  | 50,000 |
| จำหน่าย |  |  | (50,000) |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน |  |  | 28 |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน |  |  | (12) |
| ยอดคงเหลือต้นงวด |  |  | 842 |
|  |  |  |  |

1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | เงินต้น (พันบาท) | | | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | |
| ธนาคาร | 31 มีนาคม 2564 |  | 31 ธันวาคม 2563 | 31 มีนาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2563 |
|  |  |  |  |  |  |
| ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) |  |  |  |  |  |
| ประเภทออมทรัพย์ | 9,380 |  | 6,347 | 0.05 | 0.05 |
|  |  |  |  |  |  |

1. **ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี**

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างงวดแสดงได้ ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : พันบาท) |
|  | สำหรับงวดสามเดือน  สิ้นสุดวันที่  31 มีนาคม 2564 |  | สำหรับปี  สิ้นสุดวันที่  31 ธันวาคม 2563 |
|  |  |  |  |
| ยอดคงเหลือต้นงวด | 14,669 |  | 27,065 |
| ตัดจำหน่ายระหว่างงวด | (1,683) |  | (12,396) |
| ยอดคงเหลือปลายงวด | 12,986 |  | 14,669 |
|  |  |  |  |

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 หากกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน กองทรัสต์จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือเท่ากับ 1,230.52 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: 1,255.94 ล้านบาท) และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือเท่ากับ 7.8753 บาทต่อหน่วย (31 ธันวาคม 2563: 8.0379 บาทต่อหน่วย)

1. **เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน**

**เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันเป็นเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่าเพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ โดยผลประโยชน์จากเงินมัดจำกองทรัสต์จะจ่ายคืนผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำหลังจากหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง**

1. **เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน**

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : พันบาท) |
|  | 31 มีนาคม 2564 |  | 31 ธันวาคม 2563 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 240,000 |  | 240,000 |
| หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย | (1,417) |  | (1,498) |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ | 238,583 |  | 238,502 |
|  |  |  |  |

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : พันบาท) |
|  | 31 มีนาคม 2564 |  | 31 ธันวาคม 2563 |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี | 12,000 |  | - |
| ครบกำหนด 1 - 5 ปี | 144,000 |  | 129,600 |
| ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี | 84,000 |  | 110,400 |
|  | 240,000 |  | 240,000 |
|  |  |  |  |

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวนเงิน 240.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย และส่วนที่เหลือจะนำจ่ายชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งมีระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ 10 ปี และปลอดชำระเงินต้น 4 ปี ซึ่งมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 16 สิงหาคม 2570 และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินและชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันคือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ดูหมายเหตุข้อ 5)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงสัดส่วนสินเชื่อต่อหลักประกัน (Loan to Value) และดำรงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มิใช่เงินสด (funded debt to EBITDA) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

1. จดจำนองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังเอกสารรวมทั้งหมด 4 แปลง ทุนจำนอง 240.00 ล้านบาท
2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรมธรรม์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม
3. จดทะเบียนเครื่องจักรเป็นหลักประกันทางธุรกิจ
4. จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจ

1. **ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 156,250,000 หน่วย โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 7.4295 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

|  | (หน่วย : หน่วย) | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | มูลค่าต่อหน่วย |  | จำนวนหน่วย |  | จำนวนเงิน |
|  | (บาท) |  | (หน่วย) |  | (พันบาท) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 7.4295 |  | 156,250,000 |  | 1,160,859 |
| บวก ทุนที่เพิ่มระหว่างงวด | - |  | - |  | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 | 7.4295 |  | 156,250,000 |  | 1,160,859 |
|  |  |  |  |  |  |

**กองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนจำนวนเงิน** 59.96 **ล้านบาทในบัญชีส่วนเกินทุน**

1. **กำไรสะสม**

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : พันบาท) |
|  |  |  |  |
| ยอดคงเหลือต้นงวด |  |  | 49,787 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ |  |  | 22,107 |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน |  |  | 16 |
| การแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ |  |  | (49,218) |
| ยอดคงเหลือปลายงวด |  |  | 22,692 |
|  |  |  |  |

1. **ค่าใช้จ่าย**

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

| ค่าใช้จ่าย |  | อัตราร้อยละ |
| --- | --- | --- |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ |  | ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์  (ไม่ต่ำกว่า 3.50 ล้านบาทต่อปี) |
| ค่าธรรมเนียมทรัสตี |  | ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์  (ไม่ต่ำกว่า 5.00 ล้านบาทต่อปี) |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ |  | ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด |

ค่าธรรมเนียมข้างต้นรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

1. **รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตีของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหน่วยและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีของกองทรัสต์ และกองทุนอื่นที่บริหารโดยทรัสตีของกองทรัสต์เดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

|  |  |  | (หน่วย : พันบาท) |
| --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับงวดสามเดือน | |  |
|  | สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม | |  |
|  | 2564 | 2563 | นโยบายการกำหนดราคา |
| บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 1,526 | 1,521 | ตามที่ระบุในสัญญา |
|  |  |  |  |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมทรัสตี | 1,233 | 1,243 | ตามที่ระบุในสัญญา |
|  |  |  |  |
| บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่า | 29,090 | 29,413 | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | 129 | ร้อยละ 6.025 ต่อปี |
|  |  |  |  |

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

|  |  | (หน่วย : พันบาท) |
| --- | --- | --- |
|  | 31 มีนาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2563 |
| บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด |  |  |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย | 1,632 | 3,326 |
|  |  |  |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด |  |  |
| ค่าธรรมเนียมทรัสตีค้างจ่าย | 1,319 | 2,690 |
|  |  |  |
| บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) |  |  |
| ลูกหนี้จากการให้เช่า | 37,438 | 66,787 |
| เงินมัดจำค่าเช่า | 33,500 | 33,500 |
| หนี้สินอื่น | 95 | 49 |
|  |  |  |

1. **การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประกาศจ่ายในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | (หน่วย : พันบาท) |
| วันที่ประกาศจ่าย | สำหรับรอบระยะเวลา | อัตราหน่วยละ | รวม |
| 3 มีนาคม 2564 | 1 กรกฎาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 | 0.315 | 49,218 |
|  |  |  |  |

1. **ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน**

กองทุนได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.88 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

กองทรัสต์ไม่มีรายการซื้อขายเงินลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

1. **ภาระผูกพัน**

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

1. **ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน**

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

1. **ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน**

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมโดยแบ่งตามลำดับขั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 | | | |
|  | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | - | - | 1,430,440 | 1,430,440 |
| กองทุนรวม | - | 842 | - | 842 |
|  |  |  |  |  |
| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | | | |
|  | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | - | - | 1,430,440 | 1,430,440 |
| กองทุนรวม | - | 826 | - | 826 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

กองทรัสต์มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

* + - * เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
      * เงินลงทุนในกองทุนรวมประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

1. **การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา** 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

1. **การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2564