

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชชอฟฟิศ  
รายงาน และ งบการเงินระหว่างกาล  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ  
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561  
ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561

## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขออฟฟิศ

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 งบกำไรขาดทุน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และ ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขออฟฟิศ ซึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐาน การบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุป เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงิน ระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดง ความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

### ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

วรารพร ประกาศศิริกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4579

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 3 สิงหาคม 2561

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ  
งบลุด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 6,669 ล้านบาท)	7	6,424,660,859
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 275 ล้านบาท)	8	275,355,028
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	9	52,589,365
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	10	7,199,833
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	11	78,241,880
สินทรัพย์อื่น		46,191,040
รวมสินทรัพย์		<u>6,884,238,005</u>
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		29,965,597
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		16,911,592
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		141,858,150
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12, 16	<u>1,692,344,296</u>
รวมหนี้สิน		<u>1,881,079,635</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u><u>5,003,158,370</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีซอเฟิศ  
งบลุด (ต่อ)  
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยทรัสต์ 515,310,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		5,153,100,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ 515,310,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	1	5,153,100,000
ขาดทุนสะสม	13	(149,941,630)
สินทรัพย์สุทธิ		5,003,158,370
		-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.7090
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		515,310,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		

(ยังไม่ได้ตรวจสอบแต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขอพีเอส  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน		ร้อยละของ	
	ของกองทรัสต์	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
		(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)				
โครงการอาคารสำนักงานกฤษทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่ตั้ง 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	94,853 ตร.ม.	6,668,789,000	6,424,660,859	95.89
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		6,668,789,000	6,424,660,859	95.89
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 8)				
กองทุนเปิด				
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐตลาดเงิน พลัส (SCBTMFPLUS)		274,714,728	275,355,028	4.11
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		274,714,728	275,355,028	4.11
รวมเงินลงทุน		6,943,503,728	6,700,015,887	100.00

\*เป็นมูลค่าที่ยังไม่ได้รวมค่าเช่าค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีซอพอฟิศ  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		146,806,663
รายได้ดอกเบี้ย	16	145,953
รายได้อื่น		538,559
รวมรายได้		<u>147,491,175</u>
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		18,758,745
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	15.1, 16	4,476,551
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	15.2, 16	2,003,861
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	15.3	836,213
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15.4, 16	7,016,279
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	11	4,289,163
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		1,285,701
ต้นทุนทางการเงิน	16	<u>17,606,742</u>
รวมค่าใช้จ่าย		<u>56,273,255</u>
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		<u>91,217,920</u>
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		<u>(243,627,339)</u>
รวมรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		<u>(243,627,339)</u>
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>(152,409,419)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีซอพอฟิศ

งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		262,649,398
รายได้ดอกเบี้ย	16	687,164
รายได้อื่น		715,028
รวมรายได้		<u>264,051,590</u>
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		34,853,163
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	15.1, 16	8,213,169
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	15.2, 16	3,699,454
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	15.3	1,506,277
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15.4, 16	12,543,524
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	11	7,856,255
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		1,736,460
ต้นทุนทางการเงิน	16	<u>31,693,512</u>
รวมค่าใช้จ่าย		<u>102,101,814</u>
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		<u>161,949,776</u>
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	<u>(244,128,141)</u>
รวมรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		<u>(244,128,141)</u>
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>(82,178,365)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชชออฟฟิศ  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	161,949,776
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(244,128,141)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(82,178,365)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	5,153,100,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14 (67,763,265)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด	5,003,158,370
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	5,003,158,370

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขออฟฟิศ

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

(82,178,365)

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:

การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(6,668,789,000)

การเพิ่มขึ้นในเงินลงทุนในหลักทรัพย์

(274,640,000)

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการเช่าและบริการและลูกหนี้อื่น

(7,199,833)

การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอดักบัญชี

(86,098,135)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น

(46,191,040)

การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

23,236,601

การเพิ่มขึ้นในค่าเช่ารับล่วงหน้า

16,911,592

การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

141,858,150

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายตัดบัญชี

7,856,255

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอดักบัญชี

2,444,296

กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์

(715,028)

ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

244,128,141

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

29,249,215

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน

(6,700,127,151)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์

5,153,100,000

เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

1,689,900,000

จ่ายดอกเบี้ย

(22,520,219)

เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(67,763,265)

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน

6,752,716,516

เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ

52,589,365

เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด

-

เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 9)

52,589,365

-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขอฟฟิศ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561

(หน่วย: บาท)

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด

-

บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

10.0000

บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ

0.3143

หัก: รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(0.4738)

หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(0.1315)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด

9.7090

อัตราส่วนการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

(1.59)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)

5,003,158,370

อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

1.97

อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

5.10

อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)\*

99.50

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)

5,179,126,220

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร

และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561

#### 1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขออฟฟิศ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขออฟฟิศ (“กองทุนทรัสต์ฯ”) เป็นกองทุนทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 15 มกราคม 2561 ระหว่างบริษัทกฤษ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ กองทุนทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 เป็นกองทุนทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุของกองทุน ทรัสต์ฯ มีเงินทุนจำนวน 5,153,100,000 บาท ซึ่งเป็นหน่วยทรัสต์จดทะเบียนจำนวน 515,310,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท

กองทุนทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการกฤษทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ส่วนใหญ่ในอาคารสำนักงานกฤษทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 23 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

กองทุนทรัสต์ฯ มีบริษัท กฤษ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุน โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ บริษัท กฤษแมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัท กฤษบุรี จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทุนทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 19.99 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว

## 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- 2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้วแต่กรณี

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีแรก หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป แต่ทั้งนี้ต้องไม่ขัดตามข้อ 2.1

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

- 2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 3. **เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยกองทรัสต์ฯ เลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้แสดงรายการในงบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

### 4. **มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่**

#### **มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต**

ในระหว่างงวด สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 หลักการสำคัญของมาตรฐานดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

#### **มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า**

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 เรื่อง สัญญาก่อสร้าง มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ฯ ต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ คาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

*รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง*

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับรายได้จะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์สิทธิ์

*ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย*

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

*ค่าใช้จ่ายอื่น*

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

### 5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่าย เพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

**เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์**

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ราคาทุนของสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว โดยการประเมินราคาจะต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

## เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยใช้ราคาที่กำหนดจากอัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและตั๋วแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้อื่น” ในงบดุล

### 5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯ บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

### 5.4 ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

### 5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนตัวได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

<u>ชื่อกิจการ</u>	<u>ลักษณะความสัมพันธ์</u>	<u>รายละเอียดการทำธุรกรรม</u>
บริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงิน
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่	- ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายใหญ่	- ได้ทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในระบบ สาธารณูปโภคและอสังหาริมทรัพย์ โครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเซส จำกัด	- กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นทรัสต์	- ได้ทำเสนอราคางานดูแลต้นไม้โครงการ ภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

#### 5.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์ฯจะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

#### 5.7 ประมวลการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 5.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

#### 6. การใช้ดุลยพินิจและประมวลการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมวลการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมวลการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมวลการไว้



## 7. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)
	30 มิถุนายน 2561
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด	-
บวก: ลงทุนเพิ่มในระหว่างงวด	6,668,789
หัก: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(244,128)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด	<u>6,424,661</u>

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ กิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ โดยทำสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ในอาคารสำนักงานกิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเป็นระยะเวลาโดยประมาณ 26 ปี 8 เดือน โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายชำระเงินค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นจำนวนประมาณ 6,669 ล้านบาท

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประเมินราคาด้วยวิธีรายได้ กองทรัสต์ฯ ได้รับรู้ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว จำนวน 244.1 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดปัจจุบัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 กองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

## 8. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)
	30 มิถุนายน 2561
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ต้นงวด	-
เงินลงทุนเพิ่มระหว่างงวด - ซื้อสุทธิ	274,640
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	715
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ปลายงวด	<u>275,355</u>

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 9. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)
เงินสด	10	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	4,790	-
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	20	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	47,769	0.37 – 0.62
<b>รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร</b>	<b>52,589</b>	

## 10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

30 มิถุนายน 2561

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,641
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37
ค่าเช่าค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,618
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	904
<b>รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น</b>	<b>7,200</b>

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 จำนวน 3 ล้านบาท เป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ส่วนที่เหลือเป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน

## 11. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนรอการตัดบัญชี โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีต้นงวด	-
เพิ่มระหว่างงวด	86,098
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(7,856)
<b>ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีปลายงวด</b>	<b>78,242</b>

**12. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 เป็นเงินกู้ยืมจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,720,000
หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอกการตัดบัญชี	(27,656)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,692,344

เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญาเงินกู้ยืมเงิน โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปีที่ 5 หรือในปี 2566

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

ภายใต้สัญญาเงิน กอทรัสต์ฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

**13. ขาดทุนสะสม**

	(หน่วย: พันบาท)
	สำหรับรอบระยะเวลา
	ตั้งแต่วันที่
	15 มกราคม 2561
	ถึงวันที่
	30 มิถุนายน 2561
ขาดทุนสะสมต้นงวด	-
หัก: การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	(82,178)
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(67,763)
ขาดทุนสะสมปลายงวด	(149,941)

**14. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส**

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1315 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 67,763,265 บาท โดยกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้วเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2561

**15. ค่าใช้จ่าย**

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

**15.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

**15.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์**

ทรัสต์ของกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

**15.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน**

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คำนวณตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

**15.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 7.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน รวมกับค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน และมีเพดานค่าธรรมเนียมรวมกันในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

## 16. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่		นโยบาย การกำหนดราคา
	สำหรับงวดสาม เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561	15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561	
<b>บริษัท ภริษบุรี จำกัด</b>			
ค่าสิทธิในการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	5,799,000	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	13,545	13,545	ตามที่ประกาศจ่าย
<b>บริษัท เพนต้า 591 จำกัด</b>			
ค่าขายทรัพย์สิน	-	806,000	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
<b>บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเซส จำกัด</b>			
ค่าบริการดูแลต้นไม้	28	51	ราคาที่ตกลงกัน
<b>บริษัท ภริษ ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	4,476	8,213	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
<b>บริษัท ภริษแมนเนจเม้นท์ จำกัด</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	7,016	12,543	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
<b>บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด</b>			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	2,004	3,700	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
<b>ธนาคาร กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>			
ดอกเบี้ยรับ	146	687	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9
ดอกเบี้ยจ่าย	17,606	31,693	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

**บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด**

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	37
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,810

**บริษัท เพนต้า 591 จำกัด**

ลูกหนี้อื่น	893
เจ้าหนี้อื่น	2

**บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเซส จำกัด**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	52
-------------------------------	----

**บริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	1,524
---------------------------------------	-------

**บริษัท ภิรัชแมเนจเม้นท์ จำกัด**

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ค้ำจ่าย	2,121
--	-------

**บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด**

ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้ำจ่าย	2,072
---	-------

**ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)**

เงินฝากธนาคาร	52,559
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,720,000
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย	6,729
ดอกเบี้ยค้ำรับ	11

**17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

## 18. ภาระผูกพัน

- 18.1 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15
- 18.2 กองทรัสต์ฯได้ทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการทำความสะอาด อายุของสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 2 ปี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 กองทรัสต์ฯมีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระภายใน

ภายใน 1 ปี

7

1 ถึง 2 ปี

4

## 19. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1817 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 93,631,827 บาท โดยกองทรัสต์ฯจะจ่ายเงินจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 3 กันยายน 2561

## 20. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2561