ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

รายงาน และ งบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

วราพร ประภาศิริกุล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4579

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 8 สิงหาคม 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

งบดุล

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2562 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	**5**	6,478,068,762	6,418,199,004
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	**6**	347,614,749	316,077,419
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	**7**	41,301,869	30,023,005
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	**8**	16,008,802	12,777,498
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	**9**	67,657,997	69,625,837
สินทรัพย์อื่น		47,747,905	46,741,095
รวมสินทรัพย์		6,998,400,084	6,893,443,858
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		83,486,565	60,636,469
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		14,149,633	13,629,561
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		159,640,979	150,224,286
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	**10**	1,697,983,695	1,695,154,826
รวมหนี้สิน		1,955,260,872	1,919,645,142
สินทรัพย์สุทธิ		5,043,139,212	4,973,798,716

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2562 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 515,310,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.4757 บาท	**11**	4,882,922,967	4,974,029,775
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 515,310,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.4757 บาท	**11**	4,882,922,967	4,974,029,775
กำไร (ขาดทุน) สะสม	**12**	160,216,245	(231,059)
สินทรัพย์สุทธิ		5,043,139,212	4,973,798,716
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.7866	9.6520
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		515,310,000	515,310,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนของกองทรัสต์	30 มิถุนายน 2562 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว)		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
		(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)							
โครงการอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่ตั้ง 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	94,853 ตร.ม.	6,670,798,026	6,478,068,762	94.91	6,669,392,922	6,418,199,004	95.31
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		6,670,798,026	6,478,068,762	94.91	6,669,392,922	6,418,199,004	95.31
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 6)							
กองทุนเปิด							
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐตลาดเงิน พลัส (SCBTMFPLUS)		-	-	-	314,431,936	316,077,419	4.69
กองทุนเปิด แอล เอช ตราสารหนี้ระยะสั้น พลัส (LHSTPLUS)		145,000,000	145,759,824	2.13	-	-	-
กองทุนเปิด แอล เอช ตลาดเงิน (LHMM)		141,280,599	141,633,533	2.08	-	-	-
กองทุนเปิด ไทย แคช แมเนจเม้นท์ เอื้นจอย (TCMFENJOY)		60,000,000	60,221,392	0.88	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		346,280,599	347,614,749	5.09	314,431,936	316,077,419	4.69
รวมเงินลงทุน		7,017,078,625	6,825,683,511	100.00	6,983,824,858	6,734,276,423	100.00

*เป็นมูลค่าที่ยังไม่ได้รวมค่าเช่าค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		158,082,449	146,806,663
รายได้ดอกเบี้ย		83,614	145,953
รายได้อื่น		1,543,225	538,559
รวมรายได้		159,709,288	147,491,175
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		29,990,826	18,758,745
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	**15**	4,482,520	4,476,551
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	**15**	1,961,334	2,003,861
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์		863,407	836,213
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	**15**	8,437,724	7,016,279
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		4,293,980	4,289,163
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		1,594,921	1,285,701
ต้นทุนทางการเงิน	**15**	18,026,200	17,606,742
รวมค่าใช้จ่าย		69,650,912	56,273,255
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		90,058,376	91,217,920
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		61,906,845	(243,627,339)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		61,906,845	(243,627,339)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		151,965,221	(152,409,419)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		312,175,388	262,649,398
รายได้ดอกเบี้ย		149,212	687,164
รายได้อื่น		2,631,393	715,028
รวมรายได้		314,955,993	264,051,590
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		56,679,381	34,853,163
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	**15**	8,888,702	8,213,169
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	**15**	3,871,833	3,699,454
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์		1,735,913	1,506,277
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	**15**	16,689,426	12,543,524
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	**9**	8,538,126	7,856,255
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		2,543,278	1,736,460
ต้นทุนทางการเงิน	**15**	35,751,095	31,693,512
รวมค่าใช้จ่าย		134,697,754	102,101,814
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		180,258,239	161,949,776
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		58,464,654	(244,128,141)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		58,464,654	(244,128,141)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		238,722,893	(82,178,365)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		180,258,239	161,949,776
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		58,464,654	(244,128,141)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		238,722,893	(82,178,365)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		-	5,153,100,000
การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	**11**	(91,106,808)	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	**12, 13**	(78,275,589)	(67,763,265)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		69,340,496	5,003,158,370
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		4,973,798,716	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		5,043,139,212	5,003,158,370

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

(หน่วย: บาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	238,722,893	(82,178,365)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(1,405,104)	(6,668,789,000)
การซื้อในเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(28,905,937)	(274,640,000)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการเช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	(3,231,304)	(7,199,833)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(6,570,286)	(86,098,135)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(1,006,810)	(46,191,040)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	22,815,213	23,236,601
การเพิ่มขึ้นในค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	520,072	16,911,592
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	9,416,693	141,858,150
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายตัดบัญชี	8,538,126	7,856,255
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอตัดบัญชี	2,828,869	2,444,296
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(2,631,393)	(715,028)
(กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(58,464,654)	244,128,141
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	32,922,225	29,249,215
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	213,548,603	(6,700,127,151)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	5,153,100,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,689,900,000
เงินสดจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(91,106,808)	-
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(78,275,589)	(67,763,265)
จ่ายดอกเบี้ย	(32,887,342)	(22,520,219)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(202,269,739)	6,752,716,516
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	11,278,864	52,589,365
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	30,023,005	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 7)	41,301,869	52,589,365

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

(หน่วย: บาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	9.6520	-
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	10.0000
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.3498	0.3143
บวก: รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.1135	(0.4738)
หัก: การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(0.1768)	-
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(0.1519)	(0.1315)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	9.7866	9.7090
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	4.79	(1.59)
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	5,043,139,212	5,003,158,370
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	2.70	1.97
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	6.31	5.10
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	0.98	99.50
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	4,987,846,156	5,179,126,220

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ (“กองทรัสต์ฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ส่วนใหญ่ในอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 23 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 19.99 และร้อยละ 19.99 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้วตามลำดับ

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

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

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐานจำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

5. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด	6,418,199
บวก: ซื้ออุปกรณ์	1,405
บวก: กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	58,465
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด	6,478,069

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กองทรัสต์ฯได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประเมินราคาด้วยวิธีรายได้ (Income approach) กองทรัสต์ฯได้รับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจำนวน 58.5 ล้านบาท (สุทธิจากค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ) ในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดปัจจุบัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทรัสต์ฯได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	30 มิถุนายน 2562
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ต้นงวด	316,077
เงินลงทุนเพิ่มระหว่างงวด - ซื้อสุทธิ	28,906
กำไรจากการจำหน่ายและการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	2,632
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ปลายงวด	347,615

7. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	ยอดคงเหลือ (หน่วย: พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินสด	10	10	-	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	71	111	-	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	40,492	28,251	0.37 - 0.62	0.37 - 0.62
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	513	1,651	0.38	0.38
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	216	-	0.38	-
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	41,302	30,023		

8. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561
		(ตรวจสอบแล้ว)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,670	4,547
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	153	157
รายได้ค่าเช่ารอเรียกเก็บ		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	7,490	3,558
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,690	4,510
ลูกหนี้อื่น		
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	5
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	16,009	12,777

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

อายุหนี้ค้างชำระ	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561
		(ตรวจสอบแล้ว)
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4,193	3,000
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	598	1,702
3 - 6 เดือน	32	2
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	4,823	4,704

9. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนรอการตัดบัญชี โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีต้นงวด	69,626
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	6,570
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(8,538)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีปลายงวด	67,658

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เป็นเงินกู้ยืมจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของทรัสตี โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561
		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,720,000	1,720,000
หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอตัดบัญชี	(22,016)	(24,845)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,697,984	1,695,155

เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2566

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

11. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯมีทุนจดทะเบียน 5,153.10 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 515.31 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีดังนี้

	จำนวนหน่วยทรัสต์	มูลค่าหน่วยละ	รวม
	(พันหน่วย)	(บาท)	(พันบาท)
15 มกราคม 2561	515,310	10.0000	5,153,100
ลดทุนครั้งที่ 1/2561	-	(0.1817)	(93,632)
ลดทุนครั้งที่ 2/2561	-	(0.1658)	(85,438)
31 ธันวาคม 2561	515,310	9.6525	4,974,030
ลดทุนครั้งที่ 1/2562	-	(0.1659)	(85,490)
ลดทุนครั้งที่ 2/2562	-	(0.0109)	(5,617)
30 มิถุนายน 2562	515,310	9.4757	4,882,923

12. กำไร (ขาดทุน) สะสม

(หน่วย: พันบาท)

	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561
		(ตรวจสอบแล้ว)
ขาดทุนสะสมต้นงวด	(231)	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในระหว่างงวด	238,723	67,532
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในระหว่างงวด	(78,276)	(67,763)
กำไร (ขาดทุน) สะสมปลายงวด	160,216	(231)

13. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1519 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 78,275,589 บาท โดยกองทรัสต์ฯจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2562

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1315 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 67,763,265 บาท โดยกองทรัสต์ฯจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2561

14. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด			
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	15,646	13,545	ตามที่ประกาศจ่าย
เงินลดทุน	1,123	-	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง	996	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเซส จำกัด			
ค่าบริการดูแลต้นไม้	27	28	ราคาที่ตกลงกัน
บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	4,483	4,476	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	8,437	7,016	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	1,962	2,004	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2,111	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	81	146	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 7
ดอกเบี้ยจ่าย	18,026	17,606	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 10

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด			
ค่าสิทธิในการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	5,799,000	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	15,646	13,545	ตามที่ประกาศจ่าย
เงินลดทุน	18,211	-	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง	2,085	1,748	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด			
ค่าขายทรัพย์สิน	-	806,000	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเซส จำกัด			
ค่าบริการดูแลต้นไม้	55	51	ราคาที่ตกลงกัน
บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	8,889	8,213	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	16,689	12,543	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	3,872	3,700	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	9,020	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	145	687	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 7
ดอกเบี้ยจ่าย	35,751	31,693	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 10

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว)
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	24	157
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,347	982
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	5	-
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเซส จำกัด		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	55	13
บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	1,538	1,579
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริทรัพย์ของทรัสต์ค้างจ่าย	2,963	2,548
บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย	1,375	1,362
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	40,563	28,362
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	129	-
รายได้ค่าเช่ารอเรียกเก็บ	3,690	4,510
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	1,709	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5,268	5,120
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,720,000	1,720,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	14,403	14,368
ดอกเบี้ยค้างรับ	6	5

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างงวดโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนรวม 960 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 19.24 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

18. ภาระผูกพัน

18.1 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

18.2 กองทรัสต์ฯได้ทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการทำความสะอาดและการรักษาความปลอดภัย อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 2 ปี

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทรัสต์ฯมีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว)
จ่ายชำระภายใน		
ภายใน 1 ปี	13	16
1 ถึง 2 ปี	1	4

18.3 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯมีหนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่ธนาคารออกให้จำนวน 4 ล้านบาทและ 4 ล้านบาทตามลำดับ เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า

19. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1698 บาท และมีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.0103 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 92,807,331 บาท โดยกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลและจะจ่ายเงินจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 6 กันยายน 2562

20. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562