

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรโชคฟิส
รายงาน และ งบการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 งบกำไรขาดทุน สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

วราพร ประภาศิริกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4579

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 12 พฤศจิกายน 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

งบดุล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

		(หน่วย : บาท)	
	หมายเหตุ	30 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2561
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	6,478,197,335	6,418,199,004
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	346,201,107	316,077,419
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	7	47,551,719	30,023,005
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	8	46,974,715	12,777,498
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	9	66,097,457	69,625,837
สินทรัพย์อื่น		48,551,383	46,741,095
รวมสินทรัพย์		7,033,573,716	6,893,443,858
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		121,850,916	60,636,469
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		12,821,904	13,629,561
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		155,049,001	150,224,286
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10	1,699,443,411	1,695,154,826
รวมหนี้สิน		1,989,165,232	1,919,645,142
สินทรัพย์สุทธิ		5,044,408,484	4,973,798,716

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีซอร์สฟิวด์
งบดุล (ต่อ)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

		(หน่วย : บาท)	
	หมายเหตุ	30 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2561
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน	11	4,877,615,274	4,974,029,775
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	11	4,877,615,274	4,974,029,775
กำไร (ขาดทุน) สะสม	12	166,793,210	(231,059)
สินทรัพย์สุทธิ		5,044,408,484	4,973,798,716
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.7890	9.6520
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด (หน่วย)		515,310,000	515,310,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

.....

กรรมการ

.....

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรรม
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์	30 กันยายน 2562			31 ธันวาคม 2561		
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
		ร้อยละของ			ร้อยละของ		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
		(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)							
โครงการอาคารสำนักงานกสิกรรมทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์							
ที่ตั้ง 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ							
เขตวัฒนา กรุงเทพฯ							
	94,853 ตร.ม.	6,670,798,026	6,478,197,335	94.93	6,669,392,922	6,418,199,004	95.31
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		6,670,798,026	6,478,197,335	94.93	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	146,665,715	2.15	-	-	-
กองทุนเปิด แอล เอช ตลาดเงิน (LHMM)							
		138,453,859	139,050,313	2.04	-	-	-
กองทุนเปิด ไทย แคช แมเนจเม้นท์ เอ็นจอย (TCMFENJOY)							
		60,000,000	60,485,079	0.88	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		343,453,859	346,201,107	5.07	314,431,936	316,077,419	4.69
รวมเงินลงทุน		7,014,251,885	6,824,398,442	100.00	6,983,824,858	6,734,276,423	100.00

*เป็นมูลค่าที่ยังไม่ได้รวมค่าเช่าค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		164,327,905	146,223,714
รายได้ดอกเบี้ย		69,436	59,578
รายได้อื่น		1,786,357	816,481
รวมรายได้		166,183,698	147,099,773
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		32,759,781	40,088,910
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	15	4,538,687	4,533,402
ค่าธรรมเนียมทรีสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	15	1,997,943	1,979,709
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์		925,031	845,402
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15	8,757,835	6,766,057
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอกการคดับบัญชี		4,339,820	4,336,297
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		674,996	1,155,910
ต้นทุนทางการเงิน	15	18,241,575	17,849,835
รวมค่าใช้จ่าย		72,235,668	77,555,522
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		93,948,030	69,544,251
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์		128,573	(171,892)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		128,573	(171,892)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		94,076,603	69,372,359

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขอฟฟิต

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(หน่วย: บาท)

		สำหรับรอบระยะเวลา	
		สำหรับงวดเก้าเดือน	ตั้งแต่วันที่
		สิ้นสุดวันที่	15 มกราคม 2561 ถึง
หมายเหตุ	30 กันยายน 2562	วันที่ 30 กันยายน 2561	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	476,503,293	408,873,112	
รายได้ดอกเบี้ย	218,648	746,742	
รายได้อื่น	4,417,750	1,531,509	
รวมรายได้	481,139,691	411,151,363	
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	89,439,162	74,942,073	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	15 13,427,389	12,746,571	
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	15 5,869,776	5,679,163	
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	2,660,944	2,351,679	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15 25,447,261	19,309,581	
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายการตัดบัญชี	9 12,877,946	12,192,552	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3,218,274	2,892,370	
ต้นทุนทางการเงิน	15 53,992,670	49,543,347	
รวมค่าใช้จ่าย	206,933,422	179,657,336	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	274,206,269	231,494,027	
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	58,593,227	(244,300,033)	
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	58,593,227	(244,300,033)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	332,799,496	(12,806,006)	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(หน่วย: บาท)		
สำหรับรอบระยะเวลา		
	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่	ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561
หมายเหตุ	30 กันยายน 2562	วันที่ 30 กันยายน 2561
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	274,206,269	231,494,027
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	58,593,227	(244,300,033)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	332,799,496	(12,806,006)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	5,153,100,000
การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11 (96,414,501)	(93,631,827)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12, 13 (165,775,227)	(67,763,265)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด	70,609,768	4,978,898,902
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด	4,973,798,716	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	5,044,408,484	4,978,898,902

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่รีซอร์ฟไฟต์

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(หน่วย: บาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	332,799,496	(12,806,006)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์/อุปกรณ์	(1,405,104)	(6,668,789,000)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(25,705,938)	(280,949,753)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการเช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	(34,197,217)	(5,875,032)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตคับัญชี	(9,349,566)	(86,098,135)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(1,810,288)	(46,315,131)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	61,894,581	38,179,493
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	(807,657)	8,796,476
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	4,824,715	146,950,476
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จายรอตคับัญชี	12,877,946	12,192,552
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอตคับัญชี	4,288,585	3,840,392
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(4,417,750)	(1,154,008)
(กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(58,593,227)	244,300,033
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	49,704,085	45,702,955
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	330,102,661	(6,602,024,688)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	5,153,100,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,689,900,000
เงินสดจ่ายลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(96,414,501)	(93,631,827)
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(165,775,227)	(67,763,265)
จ่ายดอกเบี้ย	(50,384,219)	(35,170,466)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(312,573,947)	6,646,434,442
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	17,528,714	44,409,754
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	30,023,005	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 7)	47,551,719	44,409,754

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภริษาออฟฟิศ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา	
สำหรับงวดเก้าเดือน	ตั้งแต่วันที่
สิ้นสุดวันที่	15 มกราคม 2561 ถึง
30 กันยายน 2562	วันที่ 30 กันยายน 2561

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	9.6520	-
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	10.0000
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.5321	0.4492
บวก: รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.1137	(0.4741)
หัก: การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.1871)	(0.1817)
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.3217)	(0.1315)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	9.7890	9.6619

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	6.65	(0.25)
---	------	--------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	5,044,408,484	4,978,898,902
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	4.13	3.51
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	9.61	8.04
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	1.15	125.49
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	5,007,561,146	5,113,006,952

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร

และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขออฟฟิศ

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

กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการกฤษทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ส่วนใหญ่ในอาคารสำนักงานกฤษทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค และสิทธิการเช่าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 23 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท กฤษ ธิท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี บริษัท กฤษแมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท กฤษบุรี จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 19.99 และร้อยละ 19.99 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้วตามลำดับ

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

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

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งสุดท้าย ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในช่วงปัจจุบัน

ในช่วงงวด กองทรัสต์ฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 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

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือ
หลังจากวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน
จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7

การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32

การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น 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 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

5. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)
	30 กันยายน 2562
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด	6,418,199
ซื้ออุปกรณ์	1,405
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	58,593
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด	6,478,197

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประเมินราคาด้วยวิธีรายได้ (Income approach) กองทรัสต์ฯ ได้รับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจำนวน 58.6 ล้านบาท (สุทธิจากค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ) ในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดปัจจุบัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)
	30 กันยายน 2562
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ต้นงวด	316,077
เงินลงทุนเพิ่มระหว่างงวด - ซื้อสุทธิ	25,706
กำไรจากการจำหน่ายและการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวม	4,418
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ปลายงวด	346,201

7. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	ยอดคงเหลือ		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	
	(หน่วย: พันบาท)		(ร้อยละ)	
	30 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2561	30 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2561
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินสด	10	10	-	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	4,285	111	-	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	42,173	28,251	0.37 - 0.62	0.37 - 0.62
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	963	1,651	0.38	0.38
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	121	-	0.38	-
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	47,552	30,023		

8. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2561
		(ตรวจสอบแล้ว)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,137	4,547
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	152	157
รายได้ค่าเช่ารอเรียกเก็บ		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	7,772	3,558
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,280	4,510
ลูกหนี้อื่น		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	31,561	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	73	5
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	46,975	12,777

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

อายุหนี้คงค้างชำระ	(หน่วย: พันบาท)	
	30 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว)
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	3,043	3,000
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	1,188	1,702
3 - 6 เดือน	58	2
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	4,289	4,704

9. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนรอกการตัดบัญชี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท) 30 กันยายน 2562
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นงวด	69,626
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	9,349
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(12,878)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายงวด	66,097

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 เป็นเงินกู้ยืมจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,720,000	1,720,000
หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอกตัดบัญชี	(20,557)	(24,845)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,699,443	1,695,155

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญาเงินกู้ยืมเงิน โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2566

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

ภายใต้สัญญาเงิน กงทรีสต์ฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

11. เงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นบริษัท

เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ที่มีทุนจดทะเบียน 5,153.10 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 515.31 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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)
ลดทุนครั้งที่ 3/2562	-	(0.0103)	(5,308)
30 กันยายน 2562	515,310	9.4654	4,877,615

12. กำไร (ขาดทุน) สะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2561
		(ตรวจสอบแล้ว)
ขาดทุนสะสมต้นงวด	(231)	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ในระหว่างงวด	332,799	67,532
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส		
ในระหว่างงวด	(165,775)	(67,763)
กำไร (ขาดทุน) สะสมปลายงวด	166,793	(231)

13. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1698 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 87,499,638 บาท โดยกองทรัสต์ฯจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้วเมื่อวันที่ 6 กันยายน 2562

เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1519 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 78,275,589 บาท โดยกองทรัสต์ฯจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้วเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2562

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

14. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสาม เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับงวดสาม เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561	นโยบาย การกำหนดราคา
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด			
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	17,489	-	ตามที่ประกาศจ่าย
เงินลงทุน	1,061	18,715	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง	1,030	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเชส จำกัด			
ค่าบริการดูแลต้นไม้	(55)	28	ราคาที่ตกลงกัน
บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	4,538	4,534	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	8,758	6,767	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	1,998	1,979	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
ธนาคาร กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4,510	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	67	60	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 7
ดอกเบี้ยจ่าย	18,242	17,850	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 10
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด			
ค่าสิทธิในการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	5,799,000	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	33,135	13,545	ตามที่ประกาศจ่าย
เงินลงทุน	19,272	18,715	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง	3,115	1,748	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด			
ค่าขายทรัพย์สิน	-	806,000	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเชส จำกัด			
ค่าบริการดูแลต้นไม้	-	79	ราคาที่ตกลงกัน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่	นโยบาย การกำหนดราคา
	15 มกราคม 2561 ถึงวันที่	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561
บริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12,747	13,427	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	19,310	25,447	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	5,679	5,870	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
ธนาคาร กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	13,530	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	747	212	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 7
ดอกเบี้ยจ่าย	49,543	53,993	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 10

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2561
		(ตรวจสอบแล้ว)
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	25	157
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	709	982
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	2	-
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเซส จำกัด		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	13
บริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	1,539	1,579
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ค้ำจ่าย	2,942	2,548

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

30 กันยายน 2562 31 ธันวาคม 2561

(ตรวจสอบแล้ว)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรัพย์สินและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย

1,383

1,362

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

เงินฝากธนาคาร

46,458

28,362

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

127

-

รายได้ค่าเช่ารถเรียกเก็บ

3,280

4,510

เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

5,305

5,120

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

1,720,000

1,720,000

ดอกเบี้ยค้างจ่าย

13,688

14,368

ดอกเบี้ยค้างรับ

73

5

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างงวดโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนรวม 1,142 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 22.81 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

18. ภาระผูกพัน

- 18.1 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15
- 18.2 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการทำความสะอาดและการรักษาความปลอดภัย อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 2 ปี

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น ภายใต้สัญญาบริการดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	30 กันยายน 2562	31 ธันวาคม 2561
	(ตรวจสอบแล้ว)	
จ่ายชำระภายใน		
ภายใน 1 ปี	10	16
1 ถึง 2 ปี	-	4

18.3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่ธนาคารออกให้จำนวน 4 ล้านบาทและ 4 ล้านบาทตามลำดับ เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า

19. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1632 บาท และมีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.0081 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 88,272,603 บาท โดยกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลและจะจ่ายเงินจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 12 ธันวาคม 2562

20. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562