

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรโชคฟิส
รายงาน และ งบการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกालดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

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

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

กิตติพันธ์ เกียรติสมภพ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8050

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 12 พฤษภาคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรโชคฟฟิศ
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

		(หน่วย : บาท)	
	<u>หมายเหตุ</u>	<u>31 มีนาคม 2565</u>	<u>31 ธันวาคม 2564</u>
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4	9,388,822,558	9,389,644,975
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	651,741,149	598,242,020
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		84,134,967	84,350,921
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น		26,626,687	31,295,982
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี		13,679,888	17,925,364
สินทรัพย์อื่น		11,923,828	9,591,545
รวมสินทรัพย์		<u>10,176,929,077</u>	<u>10,131,050,807</u>
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		82,488,862	60,026,703
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		23,309,829	26,007,320
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		226,639,402	230,835,579
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6	2,415,856,605	2,415,558,240
รวมหนี้สิน		<u>2,748,294,698</u>	<u>2,732,427,842</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u><u>7,428,634,379</u></u>	<u><u>7,398,622,965</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีทออฟฟิศ
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

		(หน่วย : บาท)	
	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน		6,610,743,485	6,610,743,485
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์		6,610,743,485	6,610,743,485
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์		574,180,632	574,180,632
กำไรสะสม	7	243,710,262	213,698,848
สินทรัพย์สุทธิ		7,428,634,379	7,398,622,965
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0676	10.0269
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		737,872,074	737,872,074

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

.....

กรรมการ

.....

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีทออฟฟิศ
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์	31 มีนาคม 2565			31 ธันวาคม 2564		
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
		(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 4)							
โครงการอาคารสำนักงานกรีฑาหัวเว่ย แอท เอ็มควอเทียร์ ที่ตั้ง 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	94,853 ตร.ม.	6,685,496,043	6,421,328,916	63.95	6,684,362,192	6,421,995,316	64.30
โครงการกรีฑาหัวเว่ย แอท ไบเทค ที่ตั้ง 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพฯ	70,741 ตร.ม.	3,343,621,523	2,967,493,642	29.56	3,343,517,174	2,967,649,659	29.71
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		10,029,117,566	9,388,822,558	93.51	10,027,879,366	9,389,644,975	94.01
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 5)							
<u>กองทุนเปิด</u>							
กองทุนเปิด ไทย แคช แมเนจเม้นท์ เอ็นจอย (TCMFENJOY)		39,856,936	40,166,590	0.40	39,856,936	40,122,588	0.40
กองทุนเปิด ไทย แคช แมเนจเม้นท์ (TCMF-I)		100,000,000	100,456,854	1.00	100,000,000	100,346,453	1.00
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐตลาดเงิน พลัส (SCBTMFPLUS)		199,965,356	200,204,439	1.99	146,965,356	147,085,849	1.48
กองทุนเปิดชนชาติ บริหารเงิน (T-CASH)		110,000,000	110,360,639	1.10	110,000,000	110,278,206	1.10
กองทุนเปิดเค บริหารเงิน (K-CASH)		199,911,797	200,552,627	2.00	199,911,797	200,408,924	2.01
รวมเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		649,734,089	651,741,149	6.49	596,734,089	598,242,020	5.99
รวมเงินลงทุน		10,678,851,655	10,040,563,707	100.00	10,624,613,455	9,987,886,995	100.00

*เป็นมูลค่าที่ยังไม่ได้รวมค่าเช่าค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กริซออฟฟิศ
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2565	2564
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		224,976,568	223,213,724
รายได้ดอกเบี้ย		68,589	38,230
รวมรายได้		225,045,157	223,251,954
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		36,105,112	30,368,800
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ		6,735,526	6,655,545
ค่าธรรมเนียมทรีสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน		2,835,048	2,936,748
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์		841,316	866,096
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		15,873,860	15,847,027
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		4,245,477	4,245,477
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		1,059,063	1,184,920
ต้นทุนทางการเงิน		17,604,808	17,479,836
รวมค่าใช้จ่าย		85,300,210	79,584,449
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		139,744,947	143,667,505
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5	499,129	361,192
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4	(2,060,616)	(4,571,366)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(1,561,487)	(4,210,174)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		138,183,460	139,457,331

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2565	2564
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		139,744,947	143,667,505
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(1,561,487)	(4,210,174)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		138,183,460	139,457,331
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	8	(108,172,046)	(125,733,401)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		30,011,414	13,723,930
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		7,398,622,965	7,786,220,083
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		7,428,634,379	7,799,944,013

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

(หน่วย: บาท)

2565

2564

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

138,183,460

139,457,331

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน:

การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์/อุปกรณ์

(1,238,200)

(2,163,716)

การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์

(53,000,000)

(52,900,000)

การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการเช่าและบริการและลูกหนี้อื่น

4,669,295

(6,451,901)

การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น

(2,332,284)

44,771,254

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

19,967,774

(8,009,879)

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า

(2,697,491)

4,100,945

การลดลงในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

(4,196,176)

(6,354,373)

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายตัดบัญชี

4,245,477

4,245,477

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้หรือตัดบัญชี

298,366

287,866

กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์

(499,129)

(361,192)

ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

2,060,616

4,571,366

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

17,306,442

17,191,970

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน

122,768,150

138,385,148

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

(108,172,046)

(125,733,401)

จ่ายดอกเบี้ย

(14,812,058)

(12,398,688)

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน

(122,984,104)

(138,132,089)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ

(215,954)

253,059

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด

84,350,921

52,931,835

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด

84,134,967

53,184,894

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีทออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีทออฟฟิศ (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ส่วนใหญ่ในอาคารสำนักงาน และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค และสิทธิการเช่าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 19.99 และร้อยละ 19.99 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้วตามลำดับ

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยกองทรัสต์ฯเลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

4. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	(หน่วย: พันบาท)
	31 มีนาคม 2565
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด	9,389,645
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น	1,238
ขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(2,061)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด	9,388,822

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

5. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)
	31 มีนาคม 2565
ยอดคงเหลือต้นงวด	598,242
ซื้อเงินลงทุนระหว่างงวด	53,000
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	499
ยอดคงเหลือปลายงวด	651,741

6. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นเงินกู้ยืมจากธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของทรสดี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,420,000	2,420,000
หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอตัดบัญชี	(4,143)	(4,442)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,415,857	2,415,558

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

7. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)
	31 มีนาคม 2565
กำไรสะสมต้นงวด	213,699
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	138,183
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระหว่างงวด	(108,172)
กำไรสะสมปลายงวด	243,710

8. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด		อัตราหน่วยละ	รวม
			(บาท)	(พันบาท)
25 กุมภาพันธ์ 2565	1 ตุลาคม 2564	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564	0.1466	108,172
				108,172

9. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม		นโยบายการกำหนดราคา
	2565	2564	
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด			
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	21,621	25,132	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการ			
พื้นที่ส่วนกลาง	1,158	1,196	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการ	706	699	ราคาที่ตกลงกัน
บริษัท ภิรัชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด			
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	2,384	2,771	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท ปรินทร์ จำกัด			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	9,437	9,254	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าและบริการ	951	3,603	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,736	6,656	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15,874	15,847	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษา			
ทรัพย์สิน	2,835	2,937	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
ธนาคาร กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	5,709	5,294	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	69	38	
ดอกเบี้ยจ่าย	17,605	17,480	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 6

10. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างงวดโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนรวม 54.24 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.96 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

11. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผล การปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์ เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงาน และเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ การ

12. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1753 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 129,348,975 บาท โดยกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 16 มิถุนายน 2565

13. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565