

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

งบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)

ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561

และ

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทานรหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

(นางสาวสุจิตรา มะเสนา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8645

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

8 สิงหาคม 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบดุล

	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ) (พันบาท)
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 4,570 ล้านบาท)	6	4,569,853
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 79 ล้านบาท)		79,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	227,479
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5, 7	48,842
รายได้ค้างรับ		10,027
ดอกเบี้ยค้างรับ	5	370
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	8	2,440
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		23,786
เงินมัดจำ		10,523
สินทรัพย์อื่น		2,819
รวมสินทรัพย์		4,975,139
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า		11,673
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5	44,947
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5	75,365
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5	109,273
เงินกู้ยืมระยะยาว	5, 9	920,000
หนี้สินอื่น	5	1,588
รวมหนี้สิน		1,162,846
สินทรัพย์สุทธิ		3,812,293
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนจดทะเบียน	10	3,688,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10	3,688,000
กำไรสำหรับงวด		124,293
สินทรัพย์สุทธิ		3,812,293
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.3370
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (พันหน่วย)		368,800
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ไม่ได้ตรวจสอบ)

30 มิถุนายน 2561

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ		ร้อยละของ	
	ส่วนของ กองทรัสต์	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
(พันบาท)				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)				
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคาร				
และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 โครงการ				
1. โครงการทรู ทาวเวอร์ 1				
ที่ตั้ง เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง				
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310				
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง				
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย				
พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ				
	63,615 ตร.ม.	2,721,859	2,721,859	
เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ				
		212,281	212,281	
		2,934,140	2,934,140	63.12
2. โครงการทรู ทาวเวอร์ 2				
ที่ตั้ง เลขที่ 1252, 1252/1 - 1252/3 ถนนพัฒนาการ				
แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง				
กรุงเทพมหานคร 10250				
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง				
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย				
พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ				
	41,417 ตร.ม.	1,417,325	1,417,325	
เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ				
		218,388	218,388	
		1,635,713	1,635,713	35.18
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
		4,569,853	4,569,853	98.30

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

30 มิถุนายน 2561					
ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
เงินฝากประจำ					
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย					
จำกัด (มหาชน)	8 พฤศจิกายน 2561	1.28	79,000	79,000	1.70
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			79,000	79,000	1.70
รวมเงินลงทุน			4,648,853	4,648,853	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ
งบบำไรขาดทุน (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดสามเดือน
หมายเหตุ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561
(พันบาท)

รายได้จากการลงทุน	5	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		134,911
ดอกเบี้ยรับ		495
รายได้อื่น		8,255
รวมรายได้		143,661
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5, 11	3,305
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5, 11	2,145
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	374
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5, 11	9,066
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		417
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย		131
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5	38,632
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		329
ต้นทุนทางการเงิน	5	9,749
รวมค่าใช้จ่าย		64,148
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		79,513
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		79,513

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบกำไรขาดทุน (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561
หมายเหตุ ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561
(พันบาท)

รายได้จากการลงทุน	5	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		213,688
ดอกเบี้ยรับ		821
รายได้อื่น		10,914
รวมรายได้		225,423
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5, 11	5,254
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5, 11	3,412
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	596
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5, 11	13,800
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		640
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	8	186
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5	60,408
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,515
ต้นทุนทางการเงิน	5	15,319
รวมค่าใช้จ่าย		101,130
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		124,293
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		124,293

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561
หมายเหตุ ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561
(พันบาท)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด

รายได้จากการลงทุนสุทธิ		124,293
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		124,293

การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

หน่วยทรัสต์ที่ขายในระหว่างงวด	10	3,688,000
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์		3,688,000

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561		3,812,293

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561
หมายเหตุ ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561
(พันบาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 124,293

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ให้เป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน

การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 6 (4,569,853)

การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี 8 186

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ (48,842)

การเพิ่มขึ้นในรายได้ค้างรับ (10,027)

การเพิ่มขึ้นในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน (23,786)

การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ (10,523)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น (2,820)

การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า 11,673

การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 29,628

การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า 75,365

การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ 109,273

การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น 1,588

ดอกเบี้ยรับ (821)

รับดอกเบี้ย 452

ต้นทุนทางการเงิน 15,319

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน (4,298,895)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (79,000)

เงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน (79,000)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561
หมายเหตุ ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561
(พันบาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นหน่วยจากการออกทุนของกองทรัสต์ที่ได้รับ	10	3,688,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	9	920,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	8	(2,626)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		4,605,374
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		227,479
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561		227,479

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561
ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561
(บาท)

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.3370
รวมรายได้จากกิจกรรมการลงทุน	0.3370
บวก การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10.0000
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10.3370

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ) 3.30

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 (พันบาท)	3,812,293
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	2.69
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	5.99
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด	
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	121.47
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (พันบาท)	3,762,273

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน
และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล
3	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
6	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
7	ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ
8	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
9	เงินกู้ยืมระยะยาว
10	ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
11	ค่าใช้จ่าย
12	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
13	ส่วนงานดำเนินงาน
14	ภาระผูกพัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2561

1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 โดยเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนและนำเงินที่ได้ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยนำออกให้เช่าและ/หรือให้เช่าช่วง โดยลงทุนใน 2 โครงการ ดังต่อไปนี้

1.1 โครงการทูล ทาวเวอร์ 1 ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีดังนี้

ที่ตั้ง	เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด และบริหารจัดการโดยบริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross floor area)	63,615 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	37,315 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าที่ดิน (ทั้งหมด) 2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ทั้งหมด) ซึ่งตั้งอยู่บน ที่ดินข้างต้น 3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ
ระยะเวลาการลงทุน	30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

1.2 โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีดังนี้

ที่ตั้ง	เลขที่ 1252, 1252/1 - 1252/3 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด และบริหารจัดการโดยบริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross floor area)	41,417 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	25,072 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าที่ดิน (ทั้งหมด) 2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ทั้งหมด) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินข้างต้น 3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ
ระยะเวลาการลงทุน	30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591)

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 เป็นต้นไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และบริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.18

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นในรูปแบบย่อและตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินระหว่างกาลได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บัวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทริสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

กองทริสต์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 ทุกฉบับมาถือปฏิบัติ

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ข้างต้นสภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 กองทริสต์ไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ให้หลักการโดยรวมในการรับรู้รายได้ ทั้งจำนวนที่รับรู้และช่วงเวลาที่ได้รับ โดยรายได้จะรับรู้เมื่อ (หรือ ณ วันที่) กิจการส่งมอบการควบคุมสินค้าหรือบริการให้แก่ลูกค้าด้วยมูลค่าของรายได้ที่กิจการคาดว่าจะได้รับ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ นำมาใช้แทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับการรับรู้รายได้ ดังต่อไปนี้

- มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
- มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง รายได้
- การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ และ
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

ขณะนี้ผู้จัดการกองทริสต์กำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า เป็นครั้งแรกต่องบการเงินของกองทริสต์

(ข) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทริสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

(ค) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลนี้ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ วิจารณญาณ การประมาณและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการ รายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

3 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลา บัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี หรืออัตราอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากันเงินสำรองเพื่อการปรับปรุง และ/ หรือซ่อมแซมทรัพย์สิน ครั้งใหญ่ (Major Renovation) ตามแผนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้ จากการดำเนินงานในรอบปีบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็น ความพอเพียงของเงินทุน สำหรับการปรับปรุง และ/ หรือซ่อมแซมทรัพย์สินครั้งใหญ่ รวมถึงแหล่งเงินทุนอื่น เช่น การกู้ยืมเงินระยะสั้น เป็นต้น

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วย การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการ ประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อ การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปี นับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

(ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากสถาบันการเงินประเภทเพื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง

(ค) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ง) ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ

ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บแสดงในราคาทุนบวกค่าไรที่รับรู้จนถึงวันที่รายงาน หักด้วยมูลค่างานบริการที่ได้ออกไปใบแจ้งหนี้เรียกเก็บจากลูกค้าเป็นการล่วงหน้าและค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ต้นทุนงานรวมรายจ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการให้เช่าและบริการ

(จ) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

(ฉ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

(ข) รายได้รับล่วงหน้า

รายได้รับล่วงหน้าหมายถึง จำนวนตามใบแจ้งหนี้ที่เรียกเก็บจากลูกค้าในส่วนที่เกินกว่ารายได้ที่รับรู้ และจำนวนเงินที่รับล่วงหน้าสำหรับงานของลูกค้าในส่วนที่บริษัทยังไม่ได้เริ่มให้บริการตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งได้แสดงไว้ในราคาทุน

(ข) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนเงินภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินประมาณโดยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด

(ณ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงในราคาทุน

(ณ) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา และรายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้วตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ที่รับรู้แล้วยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

(ฎ) **ต้นทุนทางการเงิน**

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ณ) **ค่าใช้จ่าย**

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(จ) **ภาษีเงินได้**

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

(ก) **การแบ่งปันส่วนทุน**

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5 **บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์หากกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทรัสต์อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้อยละ 15.18 ของหน่วยทรัสต์ที่ออก และชำระแล้ว	ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 6) รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บวหลวง จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์	รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแล ผลประโยชน์จากกองทรัสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้จัดการ กองทรัสต์	รับฝากเงิน ให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์
บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เบคเฮาส์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท บีเอฟเคที (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซินิเพล็กซ์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพี เมดิคัล เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	เช่าพื้นที่ลานจอดรถ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เรียล มูฟ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เทเลคอม แอสเซท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ค่าเช่าพื้นที่ลานจอดรถ
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ทู ดิจิตอล แอนด์ มีเดีย แพลตฟอร์ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ทู ดิจิตอล พาร์ค จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ทู ดิจิตอล พลัส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ทู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ทู จีเอส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ทู ลิสซิ่ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ทู โลฟสโตร์เทล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ทู มูฟ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ทู มัลติมีเดีย จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ทู โฟร์ยู สเตชัน จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการอสังหาริมทรัพย์

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
ดอกเบี้ยรับ/ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ยตามที่สถาบันการเงินประกาศ
รายได้อื่น	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ต้นทุนการเช่าและบริการ	ราคาลาด
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	ราคาลาด
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 สรุปได้ดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2561	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (พันบาท)
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
บริษัท เรียว มูฟ จำกัด	7,595	11,882
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	49,400	75,250
บริษัท ทู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	8,253	12,838
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	26,573	40,931
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คาด้า เซ็นเตอร์ จำกัด	9,948	14,350
บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	7,095	10,907
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	23,319	35,957
รวม	132,183	202,115
ดอกเบี้ยรับ		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	143	469
รายได้อื่น		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	7,128	9,619
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการเช่าและบริการ		
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	8,337	22,780
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด	3,305	5,254
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	2,145	3,412

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2561	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (พันบาท)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	9,066	13,800
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	9,749	15,319
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีดังนี้		
		30 มิถุนายน 2561 (พันบาท)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)		16,648
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด		8,588
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน		20,664
		45,900
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน		2,580
		2,580
รวม		48,480
เงินฝากสถาบันการเงิน		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		62,017
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		17

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

30 มิถุนายน 2561

(พันบาท)

เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด	2,221
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	2,865
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	704
รวม	5,790

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

บริษัท เรียด มูฟ จำกัด	4,404
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	28,543
บริษัท ทู คิสทรีบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	4,809
บริษัท ทู อินเทอร์เนต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	14,509
บริษัท ทู อินเทอร์เนต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	4,182
บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	4,173
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	14,176
รวม	74,796

เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

บริษัท เรียด มูฟ จำกัด	6,606
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	42,815
บริษัท ทู คิสทรีบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	7,213
บริษัท ทู จีเอส จำกัด	4,789
บริษัท ทู อินเทอร์เนต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	20,550
บริษัท ทู อินเทอร์เนต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	5,852
บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	6,169
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	15,278
รวม	109,273

เงินกู้ยืมระยะยาว

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	920,000
-----------------------------	---------

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

30 มิถุนายน 2561

(พันบาท)

หนี้สินอื่น

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

1,588

รวม

1,588

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“ทรัพย์สินที่เช่า”) โครงการทูล ทาวเวอร์ 1 รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล 1) กับบริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,934 ล้านบาท แบ่งเป็นสำหรับทรัพย์สินที่เช่าจำนวนเงิน 2,722 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ จำนวนเงิน 212 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“ทรัพย์สินที่เช่า”) โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล 1) กับบริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,636 ล้านบาท แบ่งเป็นสำหรับทรัพย์สินที่เช่าจำนวนเงิน 1,417 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบจำนวนเงิน 219 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561

7 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

หมายเหตุ

30 มิถุนายน 2561

(พันบาท)

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

5

45,900

บุคคลหรือกิจการอื่น

362

รวม

46,262

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2561 (พันบาท)
รายได้ค่ารับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	2,580
รวม		2,580
รวมทั้งสิ้น		48,842

การวิเคราะห์อายุของลูกค้าจากการให้เช่าและบริการ มีดังนี้

	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2561 (พันบาท)
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		44,757
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		
น้อยกว่า 3 เดือน		1,102
3 - 6 เดือน		41
	5	45,900
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		278
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		
น้อยกว่า 3 เดือน		73
3 - 6 เดือน		11
		362
รวม		46,262
รายได้ค่ารับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		2,580
รวมทั้งสิ้น		48,842

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าเช่าและบริกาของกองทรัสต์มีระยะเวลาตั้งแต่ 15 วัน ถึง 60 วัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

8 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีดังนี้

	(พันบาท)
ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561	-
เพิ่มขึ้น	2,626
ตัดจำหน่าย	(186)
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561	<u>2,440</u>

9 เงินกู้ยืมระยะยาว

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	30 มิถุนายน 2561 (พันบาท)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4.25	<u>920,000</u>

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีดังนี้

	(พันบาท)
ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561	-
เพิ่มขึ้น	920,000
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561	<u>920,000</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) จำนวน 920 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ย MLR - 2 ถึง MLR - 1 ต่อปี และชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยมีหลักประกันการกู้ยืม ดังนี้

- 1) สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารทรู ทาวเวอร์ 1
- 2) สิทธิในการรับเงินค่าเช่าทั้งหมดของโครงการ
- 3) ประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) ในโครงการโดยระบุให้ธนาคารเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้กู้

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกิน 4 เท่า เป็นต้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 250 ล้านบาท

10 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทหลักทรัพย์กองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ โดยกองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 3,688 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 368.8 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ได้เรียกชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน และได้แจ้งการเรียกชำระเงินทุนดังกล่าวกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

11 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีจะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 8 ล้านบาท ต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 4 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์หรืออัตราอื่นใดที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์กำหนด

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน

ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ

ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง

(3) ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา

ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/ หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเข้าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

12 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อเงินลงทุนในระหว่างงวดโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 เป็นจำนวนเงินรวม 4,570 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 121.47 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

13 ส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ประกอบธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

14 ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 11