

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

งบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)

ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561

และ

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 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

13 พฤศจิกายน 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบดุล

	หมายเหตุ	30 กันยายน 2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ) (พันบาท)
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 4,569.9 ล้านบาท)	6	4,491,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 137.0 ล้านบาท)		137,038
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	131,535
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5, 7	47,920
รายได้ค้างรับ		9,745
ดอกเบี้ยค้างรับ	5	619
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	8	2,306
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		21,059
เงินมัดจำ		10,523
สินทรัพย์อื่น		2,461
รวมสินทรัพย์		4,854,206
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า		12,460
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5	36,886
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5	75,642
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5	109,442
เงินกู้ยืมระยะยาว	5, 9	920,000
หนี้สินอื่น	5	1,530
รวมหนี้สิน		1,155,960
สินทรัพย์สุทธิ		3,698,246
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนจดทะเบียน	10	3,688,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10	3,688,000
กำไรสำหรับงวด	10	10,246
สินทรัพย์สุทธิ		3,698,246
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0277
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (พันหน่วย)		368,800
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ไม่ได้ตรวจสอบ)

30 กันยายน 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		
เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ				
		212,281		
		2,934,140	2,806,000	60.63
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		
เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ				
		218,388		
		1,635,713	1,685,000	36.41
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
		4,569,853	4,491,000	97.04

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	30 กันยายน 2561		
			ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
เงินฝากประจำ					
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย					
จำกัด (มหาชน)	8 พฤศจิกายน 2561	1.28	79,000	79,000	1.71
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย					
จำกัด (มหาชน)	14 พฤศจิกายน 2561	1.20	41,038	41,038	0.89
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย					
จำกัด (มหาชน)	22 พฤศจิกายน 2561	1.20	7,000	7,000	0.15
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย					
จำกัด (มหาชน)	22 พฤศจิกายน 2561	1.20	10,000	10,000	0.21
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			137,038	137,038	2.96
รวมเงินลงทุน			4,706,891	4,628,038	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบกำไรขาดทุน (ไม่ได้ตรวจสอบ)

		สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 (พันบาท)
รายได้จากการลงทุน	5	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		133,284
ดอกเบี้ยรับ		798
รายได้อื่น		7,220
รวมรายได้		141,302
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5, 12	3,306
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5, 12	2,151
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	378
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5, 12	8,556
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		323
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีัดจำหน่าย		134
ต้นทุนการเช่าและค่าบริการ	5	39,546
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		353
ต้นทุนทางการเงิน	5	9,855
รวมค่าใช้จ่าย		64,602
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		76,700
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(78,853)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(78,853)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(2,153)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบกำไรขาดทุน (ไม่ได้ตรวจสอบ)

		สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (พันบาท)
รายได้จากการลงทุน	5	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		346,972
ดอกเบี้ยรับ		1,619
รายได้อื่น		18,134
รวมรายได้		366,725
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5, 12	8,560
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5, 12	5,563
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	974
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5, 12	22,356
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		963
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีค้ำหน้า	8	320
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5	99,954
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		1,868
ต้นทุนทางการเงิน	5	25,174
รวมค่าใช้จ่าย		165,732
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		200,993
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(78,853)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(78,853)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		122,140

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

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

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด

รายได้จากการลงทุนสุทธิ		200,993
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(78,853)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		122,140
หน่วยทรัสต์ที่ขายในระหว่างงวด	10	3,688,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	11	(111,894)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิตะหว่างงวด		3,698,246
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561		3,698,246

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

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

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 122,140

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ให้เป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน

การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 6 (4,569,853)

การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี 8 320

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ (47,920)

การเพิ่มขึ้นในรายได้ค้างรับ (9,745)

การเพิ่มขึ้นในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน (21,059)

การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ (10,523)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น (2,461)

การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า 12,460

การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 33,554

การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า 75,642

การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ 109,442

การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น 1,530

ดอกเบี้ยรับ (1,619)

รับดอกเบี้ย 1,001

ต้นทุนทางการเงิน 25,174

รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 6 78,853

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน (4,203,064)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (137,038)

เงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน (137,038)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

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

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นหน่วยจากการออกทุนของกองทรัสต์ที่ได้รับ	10	3,688,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	9	920,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	8	(2,626)
จ่ายดอกเบี้ย		(21,853)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์		(111,884)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		4,471,637
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		131,535
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561		131,535

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561

ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561

(บาท)

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)

-

รายได้จากกิจกรรมลงทุน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

0.5449

รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(0.2138)

รวมรายได้จากกิจกรรมการลงทุน

0.3311

บวก การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

10.0000

หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(0.3034)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด

10.0277

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

3.26

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 (พันบาท)

3,698,246

อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

4.43

อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

9.80

อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*

122.12

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (พันบาท)

3,742,120

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน

และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 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	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
12	ค่าใช้จ่าย
13	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
14	ส่วนงานดำเนินงาน
15	ภาระผูกพัน
16	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 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 โครงการทรู ทาวเวอร์ 1 ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีดังนี้

ที่ตั้ง	เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ทรู พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด และบริหารจัดการโดยบริษัท ทรู พร็อพเพอร์ตี้ส์ 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 กันยายน 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 กันยายน 2561 บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.18

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นในรูปแบบย่อและตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินระหว่างกาลได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

กองทริสต์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 ทุกฉบับมาถือปฏิบัติ

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ข้างต้นสภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	มีผล บังคับใช้
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7*	การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9*	เครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	2562
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32*	การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
การตีความมาตรฐานการรายงาน ทางการเงินฉบับที่ 16*	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงาน ต่างประเทศ	2563
การตีความมาตรฐานการรายงาน ทางการเงินฉบับที่ 19*	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน	2563
* มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน		

กองทริสต์ไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

(1) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ให้หลักการโดยรวมในการรับรู้รายได้ ทั้งจำนวนเงินและช่วงเวลาที่ได้รับ โดยรายได้จะรับรู้เมื่อ (หรือ ณ วันที่) กิจการส่งมอบการควบคุมสินค้าหรือบริการให้แก่ลูกค้าด้วยมูลค่าของรายได้ที่กิจการคาดว่าจะได้รับ

ขณะนี้ผู้จัดการกองทริสต์กำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า เป็นครั้งแรกต่องบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

(2) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

ขณะนี้ผู้จัดการกองทรัสต์กำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินเป็นครั้งแรกต่องบการเงิน

(ข) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ค) การใช้วิจรรย์ญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลนี้ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้วิจรรย์ญาณ การประมาณและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

3 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี หรืออัตราอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากันเงินสำรองเพื่อการปรับปรุง และ/ หรือซ่อมแซมทรัพย์สินครั้งใหญ่ (Major Renovation) ตามแผนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานในรอบปีบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็น ความพอเพียงของเงินทุนสำหรับการปรับปรุง และ/ หรือซ่อมแซมทรัพย์สินครั้งใหญ่ รวมถึงแหล่งเงินทุนอื่น เช่น การกู้ยืมเงินระยะสั้น เป็นต้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วย การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปี นับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

(ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากสถาบันการเงินประเภทเพื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง

(ค) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ง) ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ

ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บแสดงในราคาทุนบวกกำไรที่รับรู้จนถึงวันที่รายงาน หักด้วยมูลค่างานบริการที่ได้ออกใบแจ้งหนี้เรียกเก็บจากลูกค้าเป็นการล่วงหน้าและค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ต้นทุนงานรวมรายจ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการให้เช่าและบริการ

(จ) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

(ฉ) **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ช) **รายได้รับล่วงหน้า**

รายได้รับล่วงหน้าหมายถึง จำนวนตามใบแจ้งหนี้ที่เรียกเก็บจากลูกค้าในส่วนที่เกินกว่ารายได้ที่รับรู้ และจำนวนเงินที่รับล่วงหน้าสำหรับงานของลูกค้าในส่วนที่บริษัทยังไม่ได้เริ่มให้บริการตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งได้แสดงไว้ในราคาทุน

(ซ) **ประมาณการหนี้สิน**

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนเงินภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินประมาณโดยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด

(ค) **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงในราคาทุน

(ง) **รายได้**

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา และรายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้วตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ที่รับรู้แล้วยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

(ฎ) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ฎ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ฐ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

(ฑ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์หากกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทรัสต์อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นทรัสต์ร้อยละ 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 ขนส่งชลบุรี จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าเช่าพื้นที่ลานจอดรถและ ค่าบริการ
บริษัท ซินิเพ็กซ์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ซีพี เมดิคัล เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าเช่าพื้นที่ลานจอดรถ
บริษัท เรียวล มูฟ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เทเลคอม แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าเช่าพื้นที่ลานจอดรถ
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ดิจิตอล แอนด์ มีเดีย แพลตฟอร์ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ดิจิตอล พาร์ค จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ดิจิตอล พลัส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู จีเอส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ลิสซิ่ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู โลฟัสไดลิรีเทล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู มูฟ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทรู มัลติมีเดีย จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทรู วิชั่นส์ กรุ๊ป จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทรู โฟร์ยู สเตชัน จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

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

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 สรุปได้ดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (พันบาท)
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		
บริษัท เรียด มูฟ จำกัด	7,704	19,586
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	48,784	124,034
บริษัท ทู คิสทรีวิชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	8,267	21,105
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	26,693	67,624
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	9,856	24,206
บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	7,070	17,977
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	23,558	59,515
รวม	131,932	334,047
ดอกเบี้ยรับ		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	77	546
รายได้อื่น		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	6,956	16,575
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการเช่าและบริการ		
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	325	23,105
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด	3,306	8,560
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	2,151	5,563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (พันบาท)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	8,556	22,356
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	9,855	25,174
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีดังนี้		
		30 กันยายน 2561 (พันบาท)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)		15,074
บริษัท ทู อินเทอร์เนต คอร์ปอเรชั่น จำกัด		8,144
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน		19,701
		42,919
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน		4,285
		4,285
รวม		47,204
เงินฝากสถาบันการเงิน		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		60,854
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		95

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

30 กันยายน 2561

(พันบาท)

เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด	2,186
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	1,423
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	652
รวม	4,261

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	14,553
บริษัท ทู อินเทอร์เนต คาด้า เซ็นเตอร์ จำกัด	4,104
บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	4,173
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	14,338
รวม	74,924

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 คาด้า เซ็นเตอร์ จำกัด	5,852
บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	6,169
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	15,448
รวม	109,442

เงินกู้ยืมระยะยาว

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

30 กันยายน 2561

(พันบาท)

หนี้สินอื่น

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

1,530

รวม

1,530

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“ทรัพย์สินที่เช่า”) โครงการทูล ทาวเวอร์ 1 รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล 1) กับบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,934.1 ล้านบาท แบ่งเป็นสำหรับทรัพย์สินที่เช่าจำนวนเงิน 2,721.9 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ใน เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ จำนวนเงิน 212.2 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“ทรัพย์สินที่เช่า”) โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล 1) กับบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,635.7 ล้านบาท แบ่งเป็นสำหรับทรัพย์สินที่เช่าจำนวนเงิน 1,417.3 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบจำนวนเงิน 218.4 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561

ในระหว่างไตรมาสที่สาม ปี 2561 กองทรัสต์ได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ซึ่งข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย พื้นที่เช่าสุทธิ อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ย รายได้อื่นๆ จากการบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการ และอัตราคิดลด ซึ่งกองทรัสต์ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมและรับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 มีดังนี้

(พันบาท)

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561	-
บวก เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,569,853
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	4,569,853

ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561	-
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างงวด	(78,853)
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	(78,853)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	4,491,000

7 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

หมายเหตุ 30 กันยายน 2561
(พันบาท)

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	42,919
บุคคลหรือกิจการอื่น		716
รวม		43,635

รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	4,285
รวม		4,285
รวมทั้งสิ้น		47,920

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ มีดังนี้

	หมายเหตุ	30 กันยายน 2561 (พันบาท)
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		42,573
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		
น้อยกว่า 3 เดือน		222
3 - 6 เดือน		82
มากกว่า 6 เดือน		42
	5	42,919
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		264
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		
น้อยกว่า 3 เดือน		372
3 - 6 เดือน		69
มากกว่า 6 เดือน		11
		716
รวม		43,635
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		4,285
รวมทั้งสิ้น		47,920

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการของกองทรัสต์มีระยะเวลาตั้งแต่ 15 วัน ถึง 60 วัน

8 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 มีดังนี้

(พันบาท)

ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561	-
เพิ่มขึ้น	2,626
ตัดจำหน่าย	(320)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	<u>2,306</u>

9 เงินกู้ยืมระยะยาว

อัตราดอกเบี้ย
(ร้อยละต่อปี)

30 กันยายน 2561
(พันบาท)

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4.25	<u>920,000</u>
----------------------------	------	----------------

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 มีดังนี้

(พันบาท)

ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561	-
เพิ่มขึ้น	920,000
ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	<u>920,000</u>

เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) จำนวน 920.0 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ย MLR - 2 ถึง MLR - 1 ต่อปี และชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยมีหลักประกันการกู้ยืม ดังนี้

- 1) สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารทูล ทาวเวอร์ 1
- 2) สิทธิในการรับเงินค่าเช่าทั้งหมดของโครงการ
- 3) ประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสียหายทุกชนิด และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) ในโครงการโดยระบุให้ธนาคารเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้กู้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 250.0 ล้านบาท

10 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ โดยกองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 3,688.0 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 368.8 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ได้เรียกชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน และได้แจ้งการเรียกชำระเงินทุนดังกล่าวกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

รายการเคลื่อนไหวของกำไรระหว่างงวด มีดังนี้

หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (พันบาท)	
ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ระหว่างงวด		122,140
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์		
ในระหว่างงวด	11	(111,894)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2561		<u>10,246</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

11 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรระหว่างกาลสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.3034 บาท เป็นจำนวนเงิน 111.9 ล้านบาท โดยได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเมื่อวันที่ 6 กันยายน 2561

12 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 8 ล้านบาท ต่อปี

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 4 ล้านบาท ต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ หรืออัตราอื่นใดที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์กำหนด

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน

ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

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

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ

ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง

(3) ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา

ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/ หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเข้าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

13 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อเงินลงทุนในระหว่างงวดโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 เป็นจำนวนเงินรวม 4,569.9 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 122.12 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

14 ส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ประกอบธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

15 ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 12

16 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติ ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1843 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 67.9 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนธันวาคม 2561 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์