**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ**

**หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล**

**สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568**

1. **ข้อมูลทั่วไป**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภิรัชออฟฟิศ (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้ จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจาก การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ส่วนใหญ่ในอาคารสำนักงาน และพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ ในระบบสาธารณูปโภค และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 20.27 และ 20.22 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว ตามลำดับ

1. **เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล**

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยกองทรัสต์ฯเลือกนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นข้อมูลทางการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1. **นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ใน งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. **เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม**

|  |  |
| --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) |
|  | 30 กันยายน 2568 |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด | 9,051,002 |
| ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น | 43,007 |
| ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรม | (106,878) |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด | 8,987,131 |

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กองทรัสต์ฯได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประเมินราคาด้วยวิธีรายได้ (Income approach) กองทรัสต์ฯได้รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจำนวน 106.88 ล้านบาท (สุทธิจากค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดปัจจุบัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ฯได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6

1. **เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

|  |  |
| --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) |
|  | 30 กันยายน 2568 |
| ยอดคงเหลือต้นงวด | 564,185 |
| ขายเงินลงทุนระหว่างงวด | (36,413) |
| กำไรสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรม | 7,250 |
| ยอดคงเหลือปลายงวด | 535,022 |

1. **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เป็นเงินกู้ยืมจากธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของทรัสตี โดยมีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | |
|  |  | 30 กันยายน 2568 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน |  | 2,220,000 |
| หัก: จ่ายคืนเงินกู้ |  | (13,000) |
| หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอตัดบัญชี |  | (3,914) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ |  | 2,203,086 |

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยตลอดอายุสัญญาไม่เกินร้อยละ MLR ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญา โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2570

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4

ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

1. **กำไรสะสม**

|  |  |
| --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | |
|  | 30 กันยายน 2568 |
| กำไรสะสมต้นงวด | 192,826 |
| บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 276,219 |
| หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | (356,171) |
| กำไรสะสมปลายงวด | 112,874 |

1. **การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีรายละเอียด ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| วันที่อนุมัติ | ผลการดำเนินงานสำหรับงวด | | | อัตราหน่วยละ | รวม |
|  |  |  |  | (บาท) | (พันบาท) |
| 26 กุมภาพันธ์ 2568 | 1 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 | | | 0.1762 | 130,013 |
| 14 พฤษภาคม 2568 | 1 มกราคม 2568 ถึง 31 มีนาคม 2568 | | | 0.1550 | 114,370 |
| 8 สิงหาคม 2568 | 1 เมษายน 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2568 | | | 0.1515 | 111,788 |
| รวมผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2568 | | |  |  | 356,171 |

1. **รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

| (หน่วย: พันบาท) | | |
| --- | --- | --- |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน | |
|  | 2568 | 2567 |
| **บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด** |  |  |
| ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย | 22,664 | 13,009 |
| เงินลดทุน | - | 9,593 |
| รายได้ที่เกี่ยวเนื่องจากสัญญาบริการ | 1,004 | 752 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง | 154 | 150 |
| **บริษัท ภิรัชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด** |  |  |
| ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย | 2,464 | 1,418 |
| เงินลดทุน | - | 1,046 |
| **บริษัท ปรินทร จำกัด** |  |  |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 1,147 | 1,206 |
| ต้นทุนให้เช่าและบริการ | 9,772 | 10,176 |
| **บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด** |  |  |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 6,828 | 6,802 |
| **บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด** |  |  |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 15,377 | 15,524 |
| ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า | - | 118 |
| **บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด** |  |  |
| ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน | 2,757 | 2,756 |
| **ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)** |  |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 6,160 | 5,782 |
| ดอกเบี้ยรับ | 210 | 233 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 22,193 | 26,265 |

| (หน่วย: พันบาท) | | |
| --- | --- | --- |
|  | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน | |
|  | 2568 | 2567 |
| **บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด** |  |  |
| ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย | 72,137 | 59,316 |
| เงินลดทุน | - | 9,593 |
| รายได้ที่เกี่ยวเนื่องจากสัญญาบริการ | 2,612 | 2,273 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง | 461 | 1,532 |
| **บริษัท ภิรัชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด** |  |  |
| ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย | 7,849 | 6,494 |
| เงินลดทุน | - | 1,046 |
| **บริษัท ปรินทร จำกัด** |  |  |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 3,414 | 3,247 |
| ต้นทุนให้เช่าและบริการ | 28,595 | 30,459 |
| **บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด** |  |  |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 20,271 | 20,255 |
| **บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด** |  |  |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 46,127 | 46,956 |
| ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า | - | 118 |
| **บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด** |  |  |
| ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน | 8,207 | 8,238 |
| **ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)** |  |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 18,533 | 17,299 |
| ดอกเบี้ยรับ | 671 | 705 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 68,089 | 78,297 |

1. **ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน**

กองทรัสต์ฯมีธุรกรรมซื้อและขายเงินลงทุนในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 โดย ไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนรวม 751.42 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ10.48 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

1. **ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผล การปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้ เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้กิจการ

1. **เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาการรายงาน**

เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1468 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 108,319,620 บาท โดยกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 12 ธันวาคม 2568

1. **การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล**

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568