|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| หมายเหตุ |  | สารบัญ |
|  |  |  |
| 1 |  | ข้อมูลทั่วไป |
| 2 |  | เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล |
| 3 |  | ความเสี่ยงทางการเงิน |
| 4 |  | เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน |
| 5 |  | เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม |
| 6 |  | กิจการที่เกี่ยวข้องกัน |
| 7 |  | เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด |
| 8 |  | ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ |
| 9 |  | กำไรสะสม |
| 10 |  | การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ |
| 11 |  | ค่าใช้จ่าย |
| 12 |  | ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน |
| 13 |  | ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน |
| 14 |  | ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน |
| 15 |  | เรื่องอื่น |
| 16 |  | เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่   
14 พฤษภาคม 2568

1. **ข้อมูลทั่วไป**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ทั้งหมด 3 โครงการ ได้แก่ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสตี และบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ซี.พี. แลนด์”)   
ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ซี.พี. แลนด์ สำนักงานประกันสังคม และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทรัสต์โดยถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ร้อยละ 31.16 ร้อยละ 10.31 และร้อยละ 9.77 ตามลำดับ

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

1. **เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปีและจัดทำ  
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวมต้องปฏิบัติตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) โดยงบการเงินระหว่างกาลนี้มิได้รวมข้อมูลทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปีแต่เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้ว ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับ งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการที่อาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. **ความเสี่ยงทางการเงิน**

*ความเสี่ยงด้านเครดิต*

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

*ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ*

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการ  
ผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่ กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้อย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2568 |  | 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 1,662 |  | 8,568 |
| ค้างชำระ |  |  |  |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 58,238 |  | 94,732 |
| 3 - 6 เดือน | 5,134 |  | 1,561 |
| 6 - 12 เดือน | 1,145 |  | 900 |
| เกิน 12 เดือน | 1,611 |  | 1,320 |
| **รวม** | **67,790** |  | **107,081** |
| *หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (627) |  | (627) |
| **สุทธิ** | **67,163** |  | **106,454** |

*ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน*

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

1. **เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  |  | 2568 |  | 2567 |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) / 1 มกราคม |  | 550,000 |  | - |
| ซื้อ |  | 200,000 |  | 550,000 |
| **ณ วันที่ 31 มีนาคม / 31 ธันวาคม** |  | **750,000** |  | **550,000** |

1. **เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *หมายเหตุ* | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  |  | 2568 |  | 2567 |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) / 1 มกราคม |  | 8,679,800 |  | - |
| รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม |  | - |  | 8,700,000 |
| ซื้อ |  | 5,468 |  | 270 |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม | *9* | (125,168) |  | (20,470) |
| **ณ วันที่ 31 มีนาคม / 31 ธันวาคม** |  | **8,560,100** |  | **8,679,800** |

กองทรัสต์แสดงเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยุ่ในระดับที่ 3 ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด และอัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการ

|  |  |
| --- | --- |
| **ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ** | **ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้**  **ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม** |
| * อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการ (457 - 963 บาทต่อ ตร.ม.) * อัตราการใช้พื้นที่ (80% - 95%) * อัตราคิดลด (9.5%) * อัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการ (3%) | มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก   * อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการเพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ * อัตราการใช้พื้นที่สูงขึ้น (ต่ำลง) หรือ * อัตราคิดลดต่ำลง (สูงขึ้น) หรือ * อัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการสูงขึ้น (ต่ำลง) |

1. **กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

|  |  |
| --- | --- |
| ***รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** |  |
| ***สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม*** | 2568 |
|  | *(พันบาท)* |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) |  |
| ค่าธรรมเนียมทรัสตี | 3,657 |
|  |  |
| บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 3,661 |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 26,564 |
|  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 158,163 |
|  |  |
| ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 406 |
| รายได้ดอกเบี้ย | 696 |
|  |  |
| บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 45 |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ | 4,452 |

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

| ***ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่*** | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2568 |  | 2567 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 2,438 |  | 1,903 |
|  |  |  |  |
| บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) |  |  |  |
| ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ | 286 |  | 2,194 |
| เจ้าหนี้อื่น | 4,045 |  | 8,610 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 8,382 |  | 9,199 |
| เงินประกันรับจากผู้เช่า | 2,920 |  | 2,857 |
|  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน |  |  |  |
| ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ | 33,091 |  | 66,142 |
| เจ้าหนี้อื่น | 371 |  | 752 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | 8,826 |  | 17,739 |
| เงินประกันรับจากผู้เช่า | 106,215 |  | 121,108 |
|  |  |  |  |
| ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) |  |  |  |
| ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ | 7 |  | 8 |
| เงินประกันรับจากผู้เช่า | 379 |  | 379 |
|  |  |  |  |
| บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด |  |  |  |
| เจ้าหนี้อื่น | 1,589 |  | - |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 2,968 |  | 2,314 |
| เงินประกันรับจากผู้เช่า | 45 |  | 45 |
|  |  |  |  |
| กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท |  |  |  |
| ลูกหนี้อื่น | - |  | 240,972 |

***สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน***

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ไม่มีสัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ออกใหม่หรือมีการแก้ไข

1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

|  |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2568 |  | 2567 |  | 2568 |  | 2567 |
|  |  | อัตราดอกเบี้ย | | |  | เงินต้น | | |
|  |  | *(ร้อยละต่อปี)* | | |  | *(พันบาท)* | | |
| **เงินสดย่อย** |  | - |  | - |  | 104 |  | 83 |
| **เงินฝากประเภทออมทรัพย์** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) |  | 0.40 |  | 0.40 |  | 48,899 |  | 59,951 |
| ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) |  | 0.40 |  | 0.40 |  | 67,142 |  | 38,945 |
| ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) |  | 0.40 |  | 0.40 |  | 278,560 |  | 93,500 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **เงินฝากประเภทกระแสรายวัน** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) |  | - |  | - |  | 3 |  | 3,115 |
| **รวม** |  |  |  |  |  | **394,708** |  | **195,594** |

1. **ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | มูลค่าหน่วยลงทุน |  | จำนวนหน่วย |  | จำนวนเงิน |
|  | *(บาท)* |  | *(พันหน่วย)* |  | *(พันบาท)* |
| **ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์** |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 | 9.6550 |  | 967,000 |  | 9,336,385 |
| ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ | (0.0211) |  | - |  | (20,404) |
| **ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568** | **9.6339** |  | **967,000** |  | **9,315,981** |

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีมติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0211 บาท เป็นจำนวนเงิน 20.40 ล้านบาท โดยจ่ายคืนเงินจากการลดทุนชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วในเดือนมีนาคม 2568

1. **กำไรสะสม**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *หมายเหตุ* |  | 2568 |  | 2567 |
|  |  |  | *(พันบาท)* | | |
| ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) / 1 มกราคม |  |  | 64,221 |  | - |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ |  |  | 193,931 |  | 84,691 |
| ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ |  |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | *5* |  | (125,168) |  | (20,470) |
| การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | *10* |  | (57,826) |  | - |
| **ณ วันที่ 31 มีนาคม / 31 ธันวาคม** |  |  | **75,158** |  | **64,221** |

1. **การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

รายละเอียดเงินปันผลระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| สำหรับรอบระยะเวลา |  | วันประกาศจ่ายเงินปันผล |  | อัตราหน่วยละ  *(บาท)* |  | รวม  *(พันบาท)* |
| 21 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2567 |  | 14 กุมภาพันธ์ 2568 |  | 0.0598 |  | 57,826 |
|  |  |  |  |  |  | **57,826** |

1. **ค่าใช้จ่าย**

***ค่าธรรมเนียมการจัดการ***

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใด  
ในทำนองเดียวกัน) โดยมีอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 18,000,000 บาทต่อปี

***ค่าธรรมเนียมทรัสตี***

ค่าธรรมเนียมทรัสตีของกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) โดยมีอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี

***ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน***

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

***ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์***

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

1. ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.50 ต่อปีของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน โดยรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า และรายได้จากการให้ บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา
2. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.50 ต่อปีของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภครายเดือน
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ของเดือนก่อนหน้านั้น
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อปีของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมข้อ (1) (2) (3) และค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
5. ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fees) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่าโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.0 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
6. ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานจะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ไม่รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำการเป็นปกติและต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำการเป็นปกติ
7. **ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน**

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

1. **ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมดังนี้

| **สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม** | *หมายเหตุ* | ระดับที่ 1 |  | ระดับที่ 2 |  | ระดับที่ 3 |  | รวม |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568*** |  |  | | | | | | |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | *4* | - |  | 750,000 |  | - |  | 750,000 |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | *5* | - |  | - |  | 8,560,100 |  | 8,560,100 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567*** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | *4* | - |  | 550,000 |  | - |  | 550,000 |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | *5* | - |  | - |  | 8,679,800 |  | 8,679,800 |

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยเงินฝากประจำ

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณการมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล ข้อ 5

ในระหว่างงวดปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

1. **ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน**

***ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน***

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์มีภาระผูกพันจากสัญญาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงิน 3 ล้านบาท  
*(31 ธันวาคม 2567: 3 ล้านบาท)*

***ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ***

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล ข้อ 11

1. **เรื่องอื่น**

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568   
เป็นผลให้ต้องซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์บางส่วน โดย ณ วันที่อนุมัติงบการเงินระหว่างกาลนี้ ผู้บริหารและบริษัทประกันภัยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบ ซึ่งผู้บริหารเชื่อว่าความเสียหายที่เกิดจากเหตุการณ์ดังกล่าวจะได้รับชดเชยจากการประกันภัย

1. **เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**
   1. ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในอัตราหน่วยละ 0.0662 บาท เป็นจำนวนเงิน 64.02 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมิถุนายน 2568
   2. ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 คณะกรรมการได้มีมติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1294 บาท เป็นจำนวนเงิน 125.13 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายคืนเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมิถุนายน 2568