

## คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 3 ปี 2568 ( 1 กรกฎาคม 2568 – 30 กันยายน 2568)

### สรุปผลการดำเนินงาน

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 เท่ากับ 318.25 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2568
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 เท่ากับ 196.17 ล้านบาท
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 9,187.52 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.5011 บาทต่อหน่วยทรัสต์

### ข้อมูลที่สำคัญทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 3 2568	ไตรมาส 2 2568	ไตรมาส 1 2568	Q3oQ2 (%)
<b>รายได้</b>				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	314.42	316.82	308.60	(0.8%)
รายได้ดอกเบี้ย	2.57	2.84	4.48	(9.8%)
รายได้อื่น	1.27	0.77	0.51	65.0%
<b>รวมรายได้</b>	<b>318.25</b>	<b>320.43</b>	<b>313.60</b>	<b>(0.7%)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	86.90	86.51	79.33	0.5%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4.40	4.44	4.45	(0.8%)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.63	3.65	3.66	(0.6%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	-	0.20	2.64	-
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	25.08	24.96	26.56	0.5%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.41	0.41	0.42	0.0%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1.66	1.32	2.61	26.2%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>122.08</b>	<b>121.48</b>	<b>119.67</b>	<b>0.5%</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>196.17</b>	<b>198.95</b>	<b>193.93</b>	<b>(1.4%)</b>
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(107.53)	(109.43)	(125.17)	(1.7%)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>88.64</b>	<b>89.51</b>	<b>68.76</b>	<b>(1.0%)</b>

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางแสดงข้อมูลที่สำคัญทางการเงินมีการปิดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

## ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2568

### รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวม 318.25 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2568 แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 314.42 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

รายได้ (ล้านบาท)	ไตรมาส 3/2568	ไตรมาส 2/2568	ไตรมาส 1/2568	Q3oQ2 (%)
รายได้ค่าเช่า	104.88	104.62	104.24	0.2%
รายได้ค่าบริการ	209.54	212.20	204.37	(1.3%)
รายได้ดอกเบี้ย	2.57	2.84	4.48	(9.8%)
รายได้อื่น	1.27	0.77	0.51	65.0%
<b>รวม</b>	<b>318.25</b>	<b>320.43</b>	<b>313.60</b>	<b>(0.7%)</b>

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางมีการปิดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

- **รายได้ค่าเช่า** จำนวน 104.88 ล้านบาท
- **รายได้ค่าบริการ** จำนวน 209.54 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากสัญญาบริการประมาณ 162.10 ล้านบาท รายได้ที่จอตรด 12.44 ล้านบาท รายได้สาธารณูปโภค 35.15 ล้านบาท และรายได้บริการอื่น ๆ อีกประมาณ 1.27 ล้านบาท
- **รายได้ดอกเบี้ย และ รายได้อื่น** รวมประมาณ 3.83 ล้านบาท

### ค่าใช้จ่าย

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 รอบระยะเวลาบัญชี 1 กรกฎาคม 2568 – 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 122.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 จากไตรมาสที่ 2

ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์คือ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 86.90 ล้านบาท และ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ รวมประมาณ 33.51 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1.66 ล้านบาท

### กำไรจากการลงทุนสุทธิ และ สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2568 รอบระยะเวลาบัญชี 1 กรกฎาคม 2568 – 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 196.17 ล้านบาท และมีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 107.53 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของทรัสต์อันเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดจ่ายหรือรับจริง ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 88.64 ล้านบาท

## งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ณ 30 กันยายน 2568	ณ 30 มิถุนายน 2568	ณ 31 มีนาคม 2568
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	837.21	754.43	750.00
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,398.30	8,462.60	8,560.10
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	285.86	409.01	394.71
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	71.51	72.12	67.16
ลูกหนี้อื่น	11.45	11.04	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	1.86	2.063	4.48
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	20.73	24.55	29.91
สินทรัพย์อื่น	17.63	17.76	17.50
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,644.54</b>	<b>9,753.57</b>	<b>9,823.86</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้อื่น	88.80	94.76	87.39
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	67.71	55.37	67.97
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	35.12	45.99	11.94
เงินประกันรับจากผู้เช่า	265.40	265.94	265.42
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>457.02</b>	<b>462.06</b>	<b>432.72</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	9,081.48	9,190.85	9,315.98
กำไรสะสม	106.04	100.66	75.16
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>9,187.52</b>	<b>9,291.51</b>	<b>9,391.14</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)</b>	<b>9.5011</b>	<b>9.6086</b>	<b>9.7116</b>

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางมีการปัดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,644.54 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 8,398.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91.4 ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 837.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.1 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งประกอบด้วยบัญชีเงินฝากประจำ สำหรับสินทรัพย์อื่น ๆ ประกอบด้วย รายการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ดอกเบี้ยค้างรับ และ สินทรัพย์อื่น 409.03 ล้านบาท รวมคิดเป็นร้อยละ 4.2 ของสินทรัพย์สุทธิ

### หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 457.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.0 ของสินทรัพย์สุทธิ ประกอบไปด้วย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และ เงินประกันรับจากผู้เช่า

### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 9,187.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.5011 บาทต่อหน่วยทรัสต์

## ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รอบผลการดำเนินงาน	ประโยชน์ตอบแทน		เงินคืนทุน	
	ครั้งที่	บาท/หน่วยทรัสต์	ครั้งที่	บาท/หน่วยทรัสต์
ปี 2567	1	0.0598	1	0.0211
ไตรมาส 1 ปี 2568	2	0.0662	2	0.1294
ไตรมาส 2 ปี 2568	3	0.0861	3	0.1131
ไตรมาส 3 ปี 2568*	4	0.0853	4	0.1096

\*จากมติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2568 คณะกรรมการมีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 – 30 กันยายน 2568 ในอัตรา 0.0853 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และ อนุมัติการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของเงินสดทุนชำระแล้ว สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2568 ในอัตรา 0.1096 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จากมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้จาก 9.3914 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เหลือ 9.2818 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPTREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## ตารางแสดงพื้นที่ให้เช่า และ อัตราการเช่า (Occupancy rate)

สินทรัพย์	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ไตรมาส 3/2568		ไตรมาส 2/2568	
		อัตราการเช่า เฉลี่ย (ร้อยละ)	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตาราง เมตร)	อัตราการเช่า เฉลี่ย (ร้อยละ)	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตาราง เมตร)
<b>ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)</b>					
Office	35,561.72	90.48%	875.00	91.09%	875.00
Retail	8,121.62	87.19%	895.26	84.70%	876.95
Others	344.62	82.59%	1,877.70	82.69%	1,644.86
<b>ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร์จูนทาวน์)</b>					
Office	25,440.16	92.85%	622.18	88.66%	620.45
Retail	29,168.50	86.87%	1,002.12	87.31%	1,015.34
Supermarket	13,805.00	100.00%	270.35	100.00%	253.96
Others	3,653.98	90.63%	1,033.70	91.01%	983.42
<b>ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)</b>					
Office	9,235.00	66.54%	450.36	80.15%	457.04
Retail	5,643.62	95.39%	558.79	93.52%	565.95
Others	134.31	100.00%	3,150.80	100.00%	2,560.81