

## คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 1 ปี 2569 ( 1 มกราคม 2569 – 31 มีนาคม 2569)

### สรุปผลการดำเนินงาน

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 312.07 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 198.12 ล้านบาท
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 8,986.47 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.2931 บาทต่อหน่วยทรัสต์

### ข้อมูลที่สำคัญทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 1 2569	ไตรมาส 1 2568	YoY (%)	ไตรมาส 4 2568	QoQ (%)
<b>รายได้</b>					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	307.89	308.60	(0.2%)	317.02	(2.9%)
รายได้ดอกเบี้ย	1.91	4.48	(57.4%)	2.61	(26.8%)
รายได้อื่น	2.26	0.51	343.1%	1.63	38.7%
<b>รวมรายได้</b>	<b>312.07</b>	<b>313.60</b>	<b>(0.5%)</b>	<b>321.25</b>	<b>(2.9%)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	75.37	79.33	(5%)	93.03	(19.0%)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4.31	4.45	(3.1%)	4.71	(8.5%)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.57	3.66	(2.5)	3.60	(0.8%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.15	2.64	(56.4%)	(0.02)	(5,850.0%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	27.29	26.56	2.7%	31.91	(14.5%)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.39	0.42	(7.1%)	0.26	50%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1.86	2.61	(28.7%)	4.44	(58.1%)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>113.95</b>	<b>119.67</b>	<b>(4.8%)</b>	<b>137.91</b>	<b>(17.4%)</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>198.12</b>	<b>193.93</b>	<b>2.2%</b>	<b>183.34</b>	<b>8.1%</b>
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(141.27)	(125.17)	12.9%	(76.98)	83.5%
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>56.85</b>	<b>68.76</b>	<b>(17.3%)</b>	<b>106.36</b>	<b>(46.5%)</b>

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางแสดงข้อมูลที่สำคัญทางการเงินมีการปิดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

## ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569

### รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวม 312.07 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568 แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 307.89 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

รายได้ (ล้านบาท)	ไตรมาส 1/2569	ไตรมาส 1/2568	YoY (%)	ไตรมาส 4/2568	QoQ (%)
รายได้ค่าเช่า	104.02	104.24	(0.2%)	106.75	(2.6%)
รายได้ค่าบริการ	203.87	204.37	(0.2%)	210.26	(3.0%)
รายได้ดอกเบี้ย	1.91	4.48	(57.4%)	2.61	(26.8%)
รายได้อื่น	2.26	0.51	343.1%	1.63	38.7%
<b>รวม</b>	<b>312.07</b>	<b>313.60</b>	<b>(0.5%)</b>	<b>321.25</b>	<b>(2.9%)</b>

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางมีการปิดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

- **รายได้ค่าเช่า** จำนวน 104.02 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2568
- **รายได้ค่าบริการ** จำนวน 203.87 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากสัญญาบริการประมาณ 160.82 ล้านบาท รายได้ที่จอตรด 11.99 ล้านบาท รายได้จากสาธารณูปโภค 31.06 ล้านบาท
- **รายได้ดอกเบี้ย และ รายได้อื่น** รวมประมาณ 4.17 ล้านบาท

### ค่าใช้จ่าย

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม 2569 – 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 113.95 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.4 จากไตรมาสที่ 4

ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์คือ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 75.37 ล้านบาท และ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ รวมประมาณ 36.72 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1.86 ล้านบาท

### กำไรจากการลงทุนสุทธิ และ สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม 2569 – 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 198.12 ล้านบาท และมีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 141.27 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของทรัสต์อันเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดจ่ายหรือรับจริง ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 56.85 ล้านบาท

## งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ณ 31 มี.ค. 2568	ณ 30 มิ.ย. 2568	ณ 30 ก.ย. 2568	ณ 31 ธ.ค. 2568	ณ 31 มี.ค. 2569	เปลี่ยนแปลง YTD
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	750.00	754.43	837.21	840.63	841.31	0.1%
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,560.10	8,462.60	8,398.30	8,335.40	8,196.20	(1.7%)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	394.71	409.01	285.86	270.15	232.82	(13.8%)
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	67.16	72.12	71.51	79.92	121.38	51.9%
ลูกหนี้อื่น	-	11.04	11.45	-	0.14	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	4.48	2,063	1.86	0.57	1.80	215.8%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	29.91	24.55	20.73	22.65	39.87	76.0%
สินทรัพย์อื่น	17.50	17.76	17.63	17.53	5.07	(71.1%)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,823.86</b>	<b>9,753.57</b>	<b>9,644.54</b>	<b>9,566.85</b>	<b>9,438.45</b>	<b>(1.3%)</b>
<b>หนี้สิน</b>						
เจ้าหนี้อื่น	87.39	94.76	88.80	103.18	78.95	(23.5%)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	67.97	55.37	67.71	71.28	94.22	32.2%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	11.94	45.99	35.12	23.87	13.47	(43.6%)
เงินประกันรับจากผู้เช่า	265.42	265.94	265.40	263.11	265.32	0.8%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>432.72</b>	<b>462.06</b>	<b>457.02</b>	<b>461.44</b>	<b>451.97</b>	<b>(2.1%)</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	9,315.98	9,190.85	9,081.48	8,975.50	8,898.53	(0.9%)
กำไรสะสม	75.16	100.66	106.04	129.92	31.09	(76.1%)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>9,391.14</b>	<b>9,291.51</b>	<b>9,187.52</b>	<b>9,105.42</b>	<b>8,986.47</b>	<b>(1.3%)</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)</b>	<b>9.7116</b>	<b>9.6086</b>	<b>9.5011</b>	<b>9.4161</b>	<b>9.2931</b>	<b>(1.3%)</b>

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางมีการปัดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,438.45 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 8,196.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91.2 ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 841.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.4 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งประกอบด้วยบัญชีเงินฝากประจำ สำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ประกอบด้วย รายการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ดอกเบี้ยค้างรับ และ สินทรัพย์อื่น 400.94 ล้านบาท รวมคิดเป็นร้อยละ 4.5 ของสินทรัพย์สุทธิ

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 451.97-ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.0 ของสินทรัพย์สุทธิ ประกอบไปด้วย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และ เงินประกันรับจากผู้เช่า

### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 8,986.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.2931 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
ไตรมาส 4 ปี 2568	5	0.1022	5	0.0796
ไตรมาส 1 ปี 2569*	6	0.0546	6	0.1460

\*จากมติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 คณะกรรมการมีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 – 31 มีนาคม 2569 ในอัตรา 0.0546 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และ อนุมัติการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของเงินลดทุนชำระแล้ว สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 – 31 มีนาคม 2569 ในอัตรา 0.1460 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จากมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้จาก 9.2022 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เหลือ 9.0562 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPTREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## ตารางแสดงพื้นที่ให้เช่า และ อัตราการเช่า (Occupancy rate)

สินทรัพย์	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าเฉลี่ยราย และค่าเช่าเฉลี่ยรายไตรมาส									
		ไตรมาส 1/2568		ไตรมาส 2/2568		ไตรมาส 3/2568		ไตรมาส 4/2568		ไตรมาส 1/2569	
		อัตราการเช่าเฉลี่ย	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	อัตราการเช่าเฉลี่ย	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	อัตราการเช่าเฉลี่ย	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	อัตราการเช่าเฉลี่ย	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	อัตราการเช่าเฉลี่ย	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
<b>ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)</b>											
Office	35,561.72	90.95%	875.00	91.09%	875.00	90.48%	875.00	90.88%	872.12	89.49%	882.00
Retail	8,121.62	85.30%	892.58	84.70%	876.95	87.19%	895.26	87.86%	1,243.67	87.65%	923.00
Others	344.62	82.74%	2,117.89	82.69%	1,644.86	82.59%	1,877.70	82.01%	1,551.95	88.59%	1,463.57
<b>ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)</b>											
Office	25,440.16	87.20%	615.52	88.66%	620.45	92.85%	622.18	92.50%	624.10	89.88%	620.93
Retail	29,168.50	86.60%	1,024.32	87.31%	1,015.34	86.87%	1,002.12	85.72%	994.30	84.80%	1,020.33
Supermarket	13,805.00	100.00%	245.77	100.00%	253.96	100.00%	270.35	100.00%	270.35	100.00%	270.35
Others	3,653.98	89.79%	1,041.96	91.01%	983.42	90.63%	1,033.70	89.67%	1,033.78	89.91%	1,063.89
<b>ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)</b>											
Office	9,235.00	80.15%	457.04	80.15%	457.04	66.54%	450.36	63.81%	448.60	62.91%	447.41
Retail	5,643.62	89.88%	561.83	93.52%	565.95	95.39%	558.79	95.01%	557.56	93.43%	555.22
Others	134.31	95.89%	2,664.36	100.00%	2,560.81	100.00%	3,150.80	100.00%	2,982.67	100.00%	2,923.69