

## คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 4 ปี 2568 ( 1 ตุลาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568)

### สรุปผลการดำเนินงาน

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 เท่ากับ 321.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2568
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 เท่ากับ 183.34 ล้านบาท
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 9,105.42 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.4161 บาทต่อหน่วยทรัสต์

### ข้อมูลที่สำคัญทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ไตรมาส 4 2568	ไตรมาส 3 2568	QoQ (%)	ไตรมาส 2 2568	ไตรมาส 1 2568
<b>รายได้</b>					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	317.02	314.42	0.8%	316.82	308.60
รายได้ดอกเบี้ย	2.61	2.57	1.4%	2.84	4.48
รายได้อื่น	1.63	1.27	28.2%	0.77	0.51
<b>รวมรายได้</b>	<b>321.25</b>	<b>318.25</b>	<b>0.9%</b>	<b>320.43</b>	<b>313.60</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	93.03	86.90	7.1%	86.51	79.33
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4.71	4.40	6.9%	4.44	4.45
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.60	3.63	-0.9%	3.65	3.66
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(0.02)	-	-	0.20	2.64
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	31.91	25.08	27.2%	24.96	26.56
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.26	0.41	-37.2%	0.41	0.42
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4.44	1.66	167.2%	1.32	2.61
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>137.91</b>	<b>122.08</b>	<b>13.0%</b>	<b>121.48</b>	<b>119.67</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>183.34</b>	<b>196.17</b>	<b>(6.5%)</b>	<b>198.95</b>	<b>193.93</b>
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(76.98)	(107.53)	0.8%	(109.43)	(125.17)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>106.36</b>	<b>88.64</b>	<b>20.0%</b>	<b>89.51</b>	<b>68.76</b>

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางแสดงข้อมูลที่สำคัญทางการเงินมีการปิดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

## ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 4 ปี 2568

### รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวม 321.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2568 แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 317.02 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

รายได้ (ล้านบาท)	ไตรมาส 4/2568	ไตรมาส 3/2568	QoQ (%)	ไตรมาส 2/2568	ไตรมาส 1/2568
รายได้ค่าเช่า	106.75	104.88	1.6%	104.62	104.24
รายได้ค่าบริการ	210.26	209.54	0.4%	212.20	204.37
รายได้ดอกเบี้ย	2.61	2.57	1.6%	2.84	4.48
รายได้อื่น	1.63	1.27	28.3%	0.77	0.51
<b>รวม</b>	<b>321.25</b>	<b>318.25</b>	<b>0.9%</b>	<b>320.43</b>	<b>313.60</b>

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางมีการปิดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

- **รายได้ค่าเช่า** จำนวน 106.75 ล้านบาท
- **รายได้ค่าบริการ** จำนวน 210.26 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากสัญญาบริการประมาณ 165.30 ล้านบาท รายได้ที่จอตรด 11.96 ล้านบาท รายได้จากสาธารณูปโภค 33.00 ล้านบาท
- **รายได้ดอกเบี้ย และ รายได้อื่น** รวมประมาณ 4.24 ล้านบาท

### ค่าใช้จ่าย

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 รอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 137.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.0 จากไตรมาสที่ 3

ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์คือ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 93.03 ล้านบาท และ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ รวมประมาณ 40.20 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 4.44 ล้านบาท

### กำไรจากการลงทุนสุทธิ และ สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2568 รอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 183.34 ล้านบาท และมีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 76.98 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของทรัสต์อันเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดจ่ายหรือรับจริง ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 106.36 ล้านบาท

## งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ณ 31 ธันวาคม 2568	ณ 30 กันยายน 2568	ณ 30 มิถุนายน 2568	ณ 31 มีนาคม 2568
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	840.63	837.21	754.43	750.00
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,335.40	8,398.30	8,462.60	8,560.10
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	270.15	285.86	409.01	394.71
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	79.92	71.51	72.12	67.16
ลูกหนี้อื่น	-	11.45	11.04	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.57	1.86	2.063	4.48
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22.65	20.73	24.55	29.91
สินทรัพย์อื่น	17.53	17.63	17.76	17.50
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,566.85</b>	<b>9,644.54</b>	<b>9,753.57</b>	<b>9,823.86</b>
<b>หนี้สิน</b>				
เจ้าหนี้อื่น	103.18	88.80	94.76	87.39
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	71.28	67.71	55.37	67.97
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	23.87	35.12	45.99	11.94
เงินประกันรับจากผู้เช่า	263.11	265.40	265.94	265.42
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>461.44</b>	<b>457.02</b>	<b>462.06</b>	<b>432.72</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,975.50	9,081.48	9,190.85	9,315.98
กำไรสะสม	129.92	106.04	100.66	75.16
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>9,105.42</b>	<b>9,187.52</b>	<b>9,291.51</b>	<b>9,391.14</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)</b>	<b>9.4161</b>	<b>9.5011</b>	<b>9.6086</b>	<b>9.7116</b>

หมายเหตุ : ตัวเลขในตารางมีการปิดเศษให้เป็นทศนิยม 2 ตำแหน่ง

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,566.85 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 8,335.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91.5 ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 840.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.2 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งประกอบด้วยบัญชีเงินฝากประจำ สำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ประกอบด้วย รายการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ดอกเบี้ยค้างรับ และ สินทรัพย์อื่น 390.82 ล้านบาท รวมคิดเป็นร้อยละ 4.3 ของสินทรัพย์สุทธิ

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 461.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.1 ของสินทรัพย์สุทธิ ประกอบไปด้วย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และ เงินประกันรับจากผู้เช่า

### สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 9,105.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.4161 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

\*จากมติตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการมีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 ในอัตรา 0.1022 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และ อนุมัติการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของเงินลดทุนชำระแล้ว สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในอัตรา 0.0796 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จากมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้จาก 9.2818 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เหลือ 9.2022 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามสัญญาออกตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPTREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## ตารางแสดงพื้นที่ให้เช่า และ อัตราการเช่า (Occupancy rate)

สินทรัพย์	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าเฉลี่ยราย และค่าเช่าเฉลี่ย ไตรมาส ปี 2568							
		ไตรมาส 1/2568		ไตรมาส 2/2568		ไตรมาส 3/2568		ไตรมาส 4/2568	
		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
Retail	8,121.62	85.30%	892.58	84.70%	876.95	87.19%	895.26	87.86%	1,243.67
Others	344.62	82.74%	2,117.89	82.69%	1,644.86	82.59%	1,877.70	82.01%	1,551.95
<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
Retail	29,168.50	86.60%	1,024.32	87.31%	1,015.34	86.87%	1,002.12	85.72%	994.30
Supermarket	13,805.00	100.00%	245.77	100.00%	253.96	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
<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
Retail	5,643.62	89.88%	561.83	93.52%	565.95	95.39%	558.79	95.01%	557.56
Others	134.31	95.89%	2,664.36	100.00%	2,560.81	100.00%	3,150.80	100.00%	2,982.67