

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

งบการเงินสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.  
50<sup>th</sup> Floor, Empire Tower  
1 South Sathorn Road, Yannawa  
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand  
Tel +66 2677 2000  
Fax +66 2677 2222  
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด  
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์  
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา  
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทร +66 2677 2000  
แฟกซ์ +66 2677 2222  
เว็บไซต์ home.kpmg/th

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

| มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม  |   |
|---|---|
| อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ข) และ 7   |   |
| เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ   | ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร   |
| <p>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ</p> <p>ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากการกำหนดสมมติฐานในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจอย่างมีนัยสำคัญ</p> | <p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</li><li>• การประเมินความเป็นอิสระ คุณ สมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์</li><li>• พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด รวมทั้งการใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการประเมินวิธีการและข้อสมมติหลักของการวัดมูลค่า</li><li>• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li></ul> |

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้



ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

#### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

#### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความคิดเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความคิดเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปลักษณะความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความคิดเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(สาวิตรี องค์กรีมีมงคล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 10449

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

14 กุมภาพันธ์ 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์  
งบแสดงฐานะการเงิน

|   | หมายเหตุ | 31 ธันวาคม 2567<br>(บาท) |
|---|----------|--------------------------|
| <b>สินทรัพย์</b>  |          |                          |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน    | 6, 14    | 550,000,000              |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 7, 14    | 8,679,800,000            |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                          | 9        | 195,594,217              |
| ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ                                 | 8        | 106,454,454              |
| ลูกหนี้อื่น   | 8        | 240,972,055              |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า                                  | 12       | 26,777,184               |
| สินทรัพย์อื่น   |          | 18,694,783               |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                     |          | <b>9,818,292,693</b>     |
| <b>หนี้สิน</b>  |          |                          |
| เจ้าหนี้อื่น  |          | 72,762,902               |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                      |          | 60,615,458               |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า                    |          | 19,995,414               |
| เงินประกันรับจากผู้เช่า                                 |          | 264,313,051              |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                       |          | <b>417,686,825</b>       |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                   |          | <b>9,400,605,868</b>     |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์  
งบแสดงฐานะการเงิน

|  | หมายเหตุ | 31 ธันวาคม 2567<br>(บาท)    |
|--|----------|-----------------------------|
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>  |          |                             |
| ทุนจดทะเบียน   |          |                             |
| (31 ธันวาคม 2567: หน่วยทรัสต์ 967,000,000 หน่วย<br>มูลค่าหน่วยละ 9.6550 บาท) | 3, 10    | <u>9,336,385,000</u>        |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์   | 3, 10    | <u>9,336,385,000</u>        |
| (31 ธันวาคม 2567: หน่วยทรัสต์ 967,000,000 หน่วย<br>มูลค่าหน่วยละ 9.6550 บาท) |          |                             |
| กำไรสะสม   | 11       | <u>64,220,868</u>           |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>  |          | <u><b>9,400,605,868</b></u> |
| <br>   |          |                             |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย   |          | 9.7214                      |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (พันหน่วย)                 |          | 967,000                     |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน**

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้ในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

|   | พื้นที่           | หมายเหตุ | ราคาทุน              | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท) | ร้อยละของ<br>มูลค่าเงินลงทุน<br>(ร้อยละ) |
|---|-------------------|----------|----------------------|-------------------------|--|
|   |                   |          |                      |                         | 31 ธันวาคม 2567                          |
| <b>ประเภทเงินลงทุน</b>  |                   |          |                      |                         |  |
| <b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>                               |                   | 7, 14    |                      |                         |  |
| อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (เดิม)   | 3-1-3.0 ไร่ หรือ  |          |                      |                         |  |
| ที่ตั้ง ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500                           | 91,714 ตร.ม.      |          | 3,826,000,000        | 3,780,700,000           | 40.96                                    |
| อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)                                       | 15-3-3.8 ไร่ หรือ |          |                      |                         |  |
| ที่ตั้ง ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400                   | 172,925 ตร.ม.     |          | 4,305,270,000        | 4,325,400,000           | 46.86                                    |
| อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)  | 4-0-0 ไร่ หรือ    |          |                      |                         |  |
| ที่ตั้ง ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี<br>กรุงเทพฯ 10400 | 29,656 ตร.ม.      |          | 569,000,000          | 573,700,000             | 6.22                                     |
| <b>รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>                            |                   |          | <b>8,700,270,000</b> | <b>8,679,800,000</b>    | <b>94.04</b>                             |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

|                             | 31 ธันวาคม 2567 |                                | ร้อยละของ |                  |                             |
|-----------------------------|-----------------|--------------------------------|-----------|------------------|-----------------------------|
| ประเภทเงินลงทุน             | วันครบกำหนด     | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) | หมายเหตุ  | ราคาทุน<br>(บาท) | มูลค่าเงินลงทุน<br>(ร้อยละ) |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์       |                 |                                | 6, 14     |                  |                             |
| เงินฝากประจำ                |                 |                                |           |                  |                             |
| ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | เมษายน 2568     | 1.80                           |           | 550,000,000      | 5.96                        |
| รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์    |                 |                                |           | 550,000,000      | 5.96                        |
| รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น        |                 |                                |           | 9,250,270,000    | 100.00                      |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

|  |       | สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่<br>21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)<br>ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567<br>(บาท) |
|--|-------|---|
| <b>รายได้</b>  |       |   |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ   |       | 157,000,925   |
| รายได้ดอกเบี้ย   |       | 334,116   |
| รายได้อื่น   |       | 204,052   |
| <b>รวมรายได้</b>   |       | <u>157,539,093</u>  |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>  |       |   |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ   |       | 49,251,016  |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ  | 8, 12 | 2,314,378   |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์   | 8, 12 | 1,902,936   |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน   | 12    | 396,638   |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์                              | 8, 12 | 14,789,789  |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ  |       | 590,000   |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร  |       | 3,603,468   |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>   |       | <u>72,848,225</u>   |
| <b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>                                    |       | <u>84,690,868</u>   |
| <b>รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>                           |       |   |
| รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน |       |   |
| ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์                                  | 7, 11 | (20,470,000)  |
| <b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>                        |       | <u>(20,470,000)</u>   |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>             |       | <u>64,220,868</u>   |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

|   | สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่<br>21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)<br>ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567<br>(บาท) |                             |
|---|---|-----------------------------|
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด  |   |                             |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ  | 11  | 84,690,868                  |
| รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน<br>ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | 7, 11   | (20,470,000)                |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด  |   | <u>64,220,868</u>           |
| การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์   | 3   | 9,336,385,000               |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด   |   | <u>9,400,605,868</u>        |
| สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์)   |   | -                           |
| สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม  |   | <u><u>9,400,605,868</u></u> |
| การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์   |   |                             |
| หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) (หน่วย)                                    |   | -                           |
| หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)   |   | <u><u>967,000,000</u></u>   |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์  
งบกระแสเงินสด

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่  
21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)  
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567  
(บาท)

| หมายเหตุ                              |   |                    |
|---------------------------------------|---|--------------------|
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b> |   |                    |
|                                       | การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน   | 64,220,868         |
|                                       | <b>ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น<br/>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b> |                    |
|                                       | รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน<br>ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์                       | 7, 11 20,470,000   |
|                                       | การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์   | 7 (270,000)        |
|                                       | การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์  | 6 (550,000,000)    |
|                                       | การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ   | (52,230,311)       |
|                                       | การลดลงในลูกหนี้อื่น  | 692,229,957        |
|                                       | การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า   | 342,564            |
|                                       | การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น   | (17,011,584)       |
|                                       | การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น  | 33,821,902         |
|                                       | การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย  | 7,477,690          |
|                                       | การลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า   | (5,729,149)        |
|                                       | การลดลงในเงินประกันรับจากผู้เช่า  | (212,268)          |
|                                       | ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า  | 2,413,728          |
|                                       | <b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>  | <b>195,523,397</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์  
งบกระแสเงินสด

|  |          | สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่<br>21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)<br>ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567<br>(บาท) |
|--|----------|---|
|  | หมายเหตุ |   |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>  |          |   |
| เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์<br>ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท | 3        | 70,820  |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>   |          | <b>70,820</b>   |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>                                |          | <b>195,594,217</b>  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์)            |          | -   |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>                          | <b>9</b> | <b>195,594,217</b>  |

**รายการที่ไม่ใช่เงินสด**

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ได้รับสินทรัพย์สุทธิจากการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท  
(ดูรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 3)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

| หมายเหตุ | สารบัญ   |
|----------|--|
| 1        | ข้อมูลทั่วไป   |
| 2        | เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน                                   |
| 3        | การโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม                       |
| 4        | นโยบายการบัญชีที่สำคัญ                                   |
| 5        | ความเสี่ยงทางการเงิน                                     |
| 6        | เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน     |
| 7        | เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม  |
| 8        | บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                          |
| 9        | เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                           |
| 10       | ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์                     |
| 11       | กำไรสะสม   |
| 12       | ค่าใช้จ่าย   |
| 13       | ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน                                   |
| 14       | ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน |
| 15       | ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน          |
| 16       | เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน                        |

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 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) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ และบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ซี.พี. แลนด์”) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซี.พี. แลนด์ สำนักงานประกันสังคม และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทรัสต์โดยถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ร้อยละ 31.16 ร้อยละ 10.31 และร้อยละ 9.77 ตามลำดับ

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อ จะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

## 3 การโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม

เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 กองทุนรวมโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ให้แก่กองทรัสต์เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ จำนวน 967 ล้านหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

|   | หมายเหตุ | มูลค่ายุติธรรม<br>(พันบาท) |
|---|----------|----------------------------|
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 7        | 8,700,000                  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                          |          | 71                         |
| ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ                                 |          | 54,224                     |
| ลูกหนี้อื่น   |          | 933,202                    |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า                                  |          | 29,534                     |
| สินทรัพย์อื่น   |          | 1,683                      |
| เจ้าหนี้อื่น  |          | (38,941)                   |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                      |          | (53,138)                   |
| รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า                       |          | (25,725)                   |
| เงินประกันรับจากผู้เช่า                                 |          | (264,525)                  |
| สินทรัพย์สุทธิที่ได้รับมา                               | 10       | <u>9,336,385</u>           |

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### 4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### (ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือโอนกรรมสิทธิ์ที่กองทรัสต์ไม่ได้ ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์ มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจจะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

##### (ข) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์”

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

#### (ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด และยอดเงินฝากธนาคาร

#### (ง) การวัดมูลค่ายุติธรรม

‘มูลค่ายุติธรรม’ คือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่ กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอดักบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

#### (จ) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึบลสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ 'รายได้ค่าเช่า' ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

#### (ฉ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลานึ่ง เมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

#### (ช) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ข) **ค่าใช้จ่าย**

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ค) **ภาษีเงินได้**

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ง) **การแบ่งปันส่วนทุน**

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5 **ความเสี่ยงทางการเงิน**

**ความเสี่ยงด้านเครดิต**

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

**ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ**

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่ กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ ค่าเช่าและบริการ

|   |                                |
|---|--------------------------------|
|   | 31 ธันวาคม<br>2567<br>(พันบาท) |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ                                | 8,568                          |
| ค้างชำระ  |                                |
| ไม่เกิน 3 เดือน                                   | 94,732                         |
| 3 - 6 เดือน                                       | 1,561                          |
| 6 - 12 เดือน                                      | 900                            |
| เกิน 12 เดือน                                     | 1,320                          |
| <b>รวม</b>  | <b>107,081</b>                 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (627)                          |
| <b>สุทธิ</b>                                      | <b>106,454</b>                 |

### ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

## 6 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

|  |          |                             |
|--|----------|-----------------------------|
|  | หมายเหตุ | 31 ธันวาคม 2567<br>(พันบาท) |
| ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) |          | -                           |
| ซื้อ                                     |          | 550,000                     |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม                      | 14       | <b>550,000</b>              |

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### 7 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

|  | หมายเหตุ  | 31 ธันวาคม 2567<br>(พันบาท) |
|--|-----------|-----------------------------|
| ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์)     |           | -                           |
| รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม<br>ซีอี        | 3         | 8,700,000<br>270            |
| ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม | 11        | (20,470)                    |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>                   | <b>14</b> | <b>8,679,800</b>            |

กองทรัสต์แสดงเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด และ อัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการ

#### ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

- อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการ (461 - 1,050 บาทต่อ ตร.ม.)
- อัตราการใช้พื้นที่ (73% - 95%)
- อัตราคิดลด (9.5%)
- อัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการ (3%)

#### ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้

##### ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม

- มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก
- อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการเพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ
- อัตราการใช้พื้นที่สูงขึ้น (ต่ำลง) หรือ
- อัตราคิดลดต่ำลง (สูงขึ้น) หรือ
- อัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการสูงขึ้น (ต่ำลง)

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### 8 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

|  | สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่<br>21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)<br>ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567<br>(พันบาท) |
|--|--|
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) |  |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์                                 | 1,903  |
| บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)                   |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ                          | 2,082  |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์                  | 14,790   |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน                         |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ                          | 99,765   |
| ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)                        |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ                          | 218  |
| รายได้ดอกเบี้ยรับ                                  | 316  |
| บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด                   |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ                          | 24   |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ                              | 2,314  |

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

| ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่             | 31 ธันวาคม 2567<br>(พันบาท) |
|--|-----------------------------|
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)       |                             |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                       | 1,903                       |
| บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)                         |                             |
| ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ                                  | 2,194                       |
| เจ้าหนี้อื่น   | 8,610                       |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                       | 9,199                       |
| เงินประกันรับจากผู้เช่า                                  | 2,857                       |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน                               |                             |
| ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ                                  | 66,142                      |
| เจ้าหนี้อื่น   | 752                         |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า                     | 17,739                      |
| เงินประกันรับจากผู้เช่า                                  | 121,108                     |
| ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)                              |                             |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ                            | 8                           |
| เงินประกันรับจากผู้เช่า                                  | 379                         |
| บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด                         |                             |
| เงินประกันรับจากผู้เช่า                                  | 45                          |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                       | 2,314                       |
| กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท |                             |
| ลูกหนี้อื่น  | 240,972                     |

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

#### สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ซี.พี.แลนด์”) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะเข้าสวมสิทธิประโยชน์ หน้าที่ ความรับผิดชอบและภาระของกองทุนรวมทุกประการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับซี.พี.แลนด์ ซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินและอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) และกองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิการเช่าของสัญญาดังกล่าว ซึ่งสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 ในกรณีที่ซี.พี.แลนด์ประสงค์จะต่ออายุการเช่า ซี.พี.แลนด์จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาออกไปให้แก่กองทรัสต์ก่อนครบระยะเวลาการเช่า
- 2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับซี.พี.แลนด์ โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ซี.พี.แลนด์ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้แก่ อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่งสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2576 และให้มีผลต่อไปโดยอัตโนมัติอีก 10 ปี เว้นแต่คู่สัญญาไม่มีความประสงค์จะต่ออายุ ทั้งนี้กองทรัสต์ตกลงจ่ายค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญา

## 9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

|                                   | 31 ธันวาคม 2567                |                     |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------|
|                                   | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) | เงินต้น<br>(พันบาท) |
| เงินสดย่อย                        | -                              | 83                  |
| เงินฝากประเภทออมทรัพย์            |                                |                     |
| ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) | 0.40                           | 59,951              |
| ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)       | 0.40                           | 38,945              |
| ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)       | 0.40                           | 93,500              |
| เงินฝากประเภทกระแสรายวัน          |                                |                     |
| ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) | -                              | 3,115               |
| รวม                               |                                | <u>195,594</u>      |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

10 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

|  | หมายเหตุ | มูลค่าหน่วย    |                          |                       |
|--|----------|----------------|--------------------------|-----------------------|
|  |          | ลงทุน<br>(บาท) | จำนวนหน่วย<br>(พันหน่วย) | จำนวนเงิน<br>(พันบาท) |
| ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ |          |                |                          |                       |
| ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์)       |          | -              | -                        | -                     |
| รับ โอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม                 | 1, 3     | 9,6550         | 967,000                  | 9,336,385             |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม                            |          | <u>9,6550</u>  | <u>967,000</u>           | <u>9,336,385</u>      |

11 กำไรสะสม

|   | หมายเหตุ | 31 ธันวาคม 2567<br>(พันบาท) |
|---|----------|-----------------------------|
| ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์)  |          | -                           |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ  |          | 84,691                      |
| ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ<br>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | 6        | (20,470)                    |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม   |          | <u>64,221</u>               |

12 ค่าใช้จ่าย

**ค่าธรรมเนียมการจัดการ**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) โดยมีอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 18,000,000 บาทต่อปี

**ค่าธรรมเนียมทรัสต์**

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

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

#### ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

- (1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.50 ต่อปีของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน โดยรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม 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

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

- (5) ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fees) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่าโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.0 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
- (6) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานจะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ไม่รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำการเป็นปกติและต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำการเป็นปกติ

### 13 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับ ส่วนงาน และประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

### 14 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมดังนี้

| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | หมายเหตุ | ระดับที่ 1 | ระดับที่ 2 | ระดับที่ 3 | รวม       |
|---|----------|------------|------------|------------|-----------|
|   |          |            |            |            | (พันบาท)  |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>         |          |            |            |            |           |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน  |          |            |            |            |           |
| กำไรหรือขาดทุน                          | 6        | -          | 550,000    | -          | 550,000   |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  |          |            |            |            |           |
| ตามมูลค่ายุติธรรม                       | 7        | -          | -          | 8,679,800  | 8,679,800 |

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไปอย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือทางการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยเงินฝากประจำ

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณการมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

ในระหว่างงวดปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

#### 15 ภาระผูกพัน

##### *ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน*

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีภาระผูกพันจากสัญญาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 3 ล้านบาท

##### *ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ*

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

#### 16 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

16.1 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรของกองทรัสต์ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงาน ในอัตราหน่วยละ 0.0598 บาท เป็นจำนวนเงิน 57.83 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2568

16.2 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 คณะกรรมการได้มีมติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0211 บาท เป็นจำนวนเงิน 20.40 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายคืนเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2568 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์