

ที่ CPLRG 020/2568

วันที่ 11 เมษายน 2568

เรื่อง รายงานผลการดำเนินงานทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) ประจำปี 2567

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT)

สิ่งที่ส่งมาด้วย

- 1.การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) หรือดาวน์โหลดที่ www.cptreit.com
- 2.รายงานประจำปี 2567 และรายงานทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) หรือดาวน์โหลดที่ www.cptreit.com
- 3.แบบฟอร์มคำถาม

ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566 และประกาศที่เกี่ยวข้อง ได้ยกเลิกเกณฑ์การจัดประชุมสามัญประจำปี และปรับเปลี่ยนช่องทางการเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบถึงเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ผ่านช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีพบปะผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ จากเดิมที่ต้องเปิดเผยในที่ประชุมสามัญประจำปีนั้น

บริษัทซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) ("กองทรัสต์") ขอแจ้งเรื่องต่างๆ เพื่อรายงานข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

เรื่องที่ 1 របរบการจัดการกองทรัสต์ในเรืองสำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำทสรูปเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ในเรืองที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่ง ที่ส่งมด้วย 1) หรือ สามารถดูได้จาก website : cptreit.com โดยสามารถสรุประสำคัญได้ดังนี้

1.1 การจัดการกองทรัสต์ในเรืองที่สำคัญที่เกิดขึ้นในปี 2567

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 เพื่อรองการแปลงสภาพจากกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) ในอัตราและเปลี่ยน (Swap Ratio) 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์ โดยกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระ ของ CPTGF เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ที่ผ่านมา

บมจ. ซี.พี.แลนด์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงประมาณ 10.5 เดือนแรกของปี หรือตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 – 12 พฤศจิกายน 2567 ได้บริหารจัดการทรัพย์สินตามแนวทางการ และงบประมาณประจำปีที่ได้จัดทำร่วมกันกับกองทุนรวม (CPTGF) และในช่วงประมาณ 1.5 เดือน หลังของปี หรือตั้งแต่ 13 พฤศจิกายน 2567 – 31 ธันวาคม 2567 ได้บริหารบริหารจัดการ ทรัพย์สินตามแนวทางการและงบประมาณประจำปีที่ได้จัดทำร่วมกันกับกองทรัสต์ (CPTREIT) โดย ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีการบำรุงรักษาอาคารและส่วนควบของอาคาร เพื่อให้อยู่ใน สภาพที่ดีเหมาะสมและต่อการใช้งาน ปลอดภัยและเป็นไปตามหลักวิศวกรรมรวมถึงการปรับปรุง พื้นที่ส่วนกลาง เพื่อสนองความต้องการของผู้เช่าอาคารทั้งในส่วนขอพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ ค้าปลีก

1.2 แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ด้วยทำเลทั้ง 3 อาคาร ประกอบด้วย อาคารซี.พี.ทาวเวอร์สีลม อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ฟอร์ จันทาวน (ศูนย์การค้าฟอร์จันทาวน) และอาคารซี.พี.ทาวเวอร์พญาไท จะเน้นเรืองการปรับ ภาพลักษณ์ ของทั้ง 3 อาคาร พัฒนาด้านการบริการให้เข้มแข็งมากขึ้น เพื่อเป็นการรักษากลุ่มผู้ เช่าในระยะยาว และยังสร้างโอกาสในการคัดหากลุ่มผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพเพิ่มมากขึ้น โดย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีกลยุทธ์เชิงรุกมากขึ้นในการหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้ไม่เพียงแต่ในส่วน ของผู้เช่า แต่จากการปรับปรุงภาพลักษณ์และงานบริการ เพื่อให้ผู้ที่มาใช้บริการได้รับความ สะดวกสบาย ทั้งในส่วนขอที่จอดรถ, ห้องน้ำ และ ความปลอดภัย

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคตตั้งที่กล่าวมาข้างต้นมีความเหมาะสมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคตดังกล่าว

เรื่องที่ 2 รับทราบฐานะการเงินประจำปี สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 และรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2567

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นในรอบปี 2567 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2567 และรายงานทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

ผลการดำเนินงาน	21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567
รายได้รวม	157,539,093
ค่าใช้จ่ายรวม	72,848,225
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	84,690,868
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(20,470,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	64,220,868

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และบัญชีกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เรียบร้อยแล้ว โดยมีรายละเอียดปรากฏในรายงานประจำปี 2567 และรายงานทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ดังนี้

หน่วย : บาท

ผลการดำเนินงาน	21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567
รวมสินทรัพย์	9,818,292,693
รวมหนี้สิน	417,686,825
สินทรัพย์สุทธิ	9,400,605,868
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.7214
จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	967,000,000

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ารายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2567 จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องครบถ้วน และงบการเงินประจำปีสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว จึงเห็นควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2567 และงบการเงินประจำปี สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เรื่องที่ 3 รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2567

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง

ซึ่งกองทรัสต์ CPTREIT ได้ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานปี 2567 ดังนี้

รอบผลการดำเนินงาน	รูปแบบการจ่าย	จำนวนเงินจ่าย (บาทต่อหน่วย)	กำหนดการจ่าย
21 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2567	ประโยชน์ตอบแทน	0.0598	20 มีนาคม 2568
	เงินคืนทุน	0.0211	

สำหรับรอบผลการดำเนินงานปี 2567 กองทรัสต์ได้มีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.0598 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 57,826,600 บาท คิดเป็นร้อยละ 90.04 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้เนื่องจากกองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นวันที่ 21 ตุลาคม 2567 ดังนั้นรอบผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 จะมีช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 เท่านั้น

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ เงินคืนทุนของรอบผลการดำเนินงานประจำปี 2567 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง

เรื่องที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและเห็นสมควรให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2568 เพื่อทำหน้าที่ในการตรวจสอบและให้ความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ เนื่องจากมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการสอบบัญชี มีมาตรฐานการทำงานที่ดี และมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นอย่างดีตลอดมา ซึ่งเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตให้สอบบัญชี ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีที่มีความรู้ความสามารถและไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือส่วนได้เสียกับผู้จัดการกองทรัสต์

โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชี ดังนี้

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1.นางสาวสาวิตรี องค์กรศิริมีมงคล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10449 และ/หรือ |
| 2.นางมัญชฎา สิงห์สุขสวัสดิ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6112 และ/หรือ |
| 3.นางสาวนารีวรรณ ชัยบันทัด | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9219 และ/หรือ |
| 4.นางสาวณัชชา อุวัฒน์สมบัติ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11416 |

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค โซลลูชัน จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตรายอื่นของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค โซลลูชัน จำกัด เพื่อทำหน้าที่แทนได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2568 จำนวน 1,200,000 บาท โดยค่าสอบบัญชีดังกล่าวยังไม่รวมค่าบริการอื่นๆ (Out of pocket expenses)

ทั้งนี้ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีในปี 2568 เปรียบเทียบกับปี 2567 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ/ปี	ปี 2567	ปี 2568
ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี	420,000 บาท	1,200,000 บาท

ทั้งนี้ค่าตอบแทนในปี 2568 จำนวน 1,200,000 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ที่อยู่ที่ 420,000 บาท เนื่องจาก ปี 2567 กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 21 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค โซลลูชัน จำกัด มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว โดยมีความอิสระต่อการทำหน้าที่จึงเห็นสมควรแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค โซลลูชัน จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2568 ต่อไป โดยมีค่าตอบแทนจำนวน 1,200,000 บาท (ไม่รวมค่าบริการอื่นๆ) และเห็นสมควรให้รายงานให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568 ตามรายละเอียดข้างต้น เพื่อให้เป็นไป

ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่า หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมหรือมีข้อสงสัยอื่นใดเกี่ยวกับเรื่องที่รายงานไปข้างต้น ท่านสามารถส่งคำถามผ่านทางช่องทางดังต่อไปนี้ ระหว่างวันที่ 16 เมษายน 2568 - 30 เมษายน 2568

จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (Email) : rm@cplrg.co.th

ไปรษณีย์ลงทะเบียน : กรอกรายละเอียดในแบบฟอร์ม (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) ส่งถึง ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด
ที่อยู่ 3 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงดินแดงเขตดินแดง กทม. 10400

หมายเลขโทรศัพท์ : 027663914

โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเผยแพร่สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.cptreit.com ภายในวันที่ 14 พฤษภาคม 2568

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัยวัฒน์ เอมวงศ์)
ผู้อำนวยการบริหาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญในรูปแบบ QR code



รายงานประจำปี 2567 ในรูปแบบ QR code



งบการเงินประจำปี 2567 ในรูปแบบ QR code



สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

แบบฟอร์มคำถาม

รายงานผลการดำเนินงานทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) ประจำปี 2567

วันที่

เรียน บริษัท ซีพี แลนด์ รีท จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT)

ข้าพเจ้า.....เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) ถือหน่วยทรัสต์จำนวน.....หน่วย มีคำถามสืบเนื่องจากรายงานเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) ประจำปี 2567 ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 **การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต**
คำถาม

เรื่องที่ 2 **ฐานะการเงินประจำปี สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2567**

คำถาม

เรื่องที่ 3 **การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2567**

คำถาม

เรื่องที่ 4 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568

คำถาม

.....
.....
.....
.....

เรื่องที่ 5 อื่น ๆ

คำถาม

.....
.....
.....
.....

ลงชื่อ.....
()

กรุณาส่งเอกสารฉบับนี้กลับมายังผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในวันที่ 30 เมษายน 2568