

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th 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 ผู้ถือหุ้นรายหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุ ซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ข) และ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง <ul style="list-style-type: none">• การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์• การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์• พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากการกำหนดสมมติฐานในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจอย่างมีนัยสำคัญ	

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้



ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้า ไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้จัดการองค์กร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กรและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการองค์กรในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(สาวตรี องค์กรมีมงคล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 10449

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

13 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2568	2567
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5, 14	840,631,827	550,000,000
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6, 14	8,335,400,000	8,679,800,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	270,148,889	195,594,217
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	4, 7	79,917,840	106,454,454
ลูกหนี้อื่น	7	-	240,972,055
ดอกเบี้ยค้างรับ		570,704	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		22,651,200	26,777,184
สินทรัพย์อื่น		17,530,972	18,694,783
รวมสินทรัพย์		9,566,851,432	9,818,292,693
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		103,175,407	72,762,902
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		71,283,661	60,615,458
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		23,870,529	19,995,414
เงินประกันรับจากผู้เช่า		263,105,464	264,313,051
รวมหนี้สิน		461,435,061	417,686,825
สินทรัพย์สุทธิ		9,105,416,371	9,400,605,868

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

งบแสดงฐานะการเงิน

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2568	2567
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน			
(31 ธันวาคม 2568: หน่วยทรัสต์ 967,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.2818 บาท)			
(31 ธันวาคม 2567: หน่วยทรัสต์ 967,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.6550 บาท)			
	9	8,975,500,600	9,336,385,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		8,975,500,600	9,336,385,000
(31 ธันวาคม 2568: หน่วยทรัสต์ 967,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.2818 บาท)			
(31 ธันวาคม 2567: หน่วยทรัสต์ 967,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.6550 บาท)			
	9	8,975,500,600	9,336,385,000
กำไรสะสม	10	129,915,771	64,220,868
สินทรัพย์สุทธิ		9,105,416,371	9,400,605,868
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย			
		9.4161	9.7214
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (พันหน่วย)		967,000	967,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ จี.พี.ทาวเวอร์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน**

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนให้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่	หมายเลข	31 ธันวาคม 2568		31 ธันวาคม 2567		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
			ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์		6.14					
อาคาร จี.พี.ทาวเวอร์ 1 (ลิตร)	3-1-3.0 ไร่ หรือ						
ที่ดิน ถนนลิตร แขวงลิตร เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500	91,714 ตร.ม.		3,848,802,271	3,715,900,000	3,826,000,000	3,780,700,000	40.96
อาคาร จี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	15-3-3.8 ไร่ หรือ						
ที่ดิน ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400	172,925 ตร.ม.		4,348,797,617	4,101,600,000	4,305,270,000	4,325,400,000	46.86
อาคาร จี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	4-0-0 ไร่ หรือ						
ที่ดิน ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400	29,656 ตร.ม.		577,388,805	517,900,000	569,000,000	573,700,000	6.22
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์			8,774,988,693	8,335,400,000	8,700,270,000	8,679,800,000	94.04

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จี.พี.ทาวเวอร์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน**

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนให้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2568		31 ธันวาคม 2567	
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์			5, 14				
เงินฝากประจำ							
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	เมษายน 2568	1.80		-	-	550,000,000	550,000,000
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	กุมภาพันธ์ 2569	1.00		202,024,726	202,024,726	-	-
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	เมษายน 2569	1.00		558,286,224	558,286,224	-	-
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	เมษายน 2569	0.08		80,320,877	80,320,877	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์				840,631,827	840,631,827	550,000,000	550,000,000
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น				9,615,620,520	9,176,031,827	9,250,270,000	9,229,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	สำหรับระยะเวลา	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
	(บาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,256,855,973	157,000,925
รายได้ดอกเบี้ย	12,494,694	334,116
รายได้อื่น	4,176,656	204,052
รวมรายได้	1,273,527,323	157,539,093
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	345,766,127	49,251,016
ค่าธรรมเนียมการจัดการ 7, 12	18,000,000	2,314,378
ค่าธรรมเนียมทรีดี 7, 12	14,529,346	1,902,936
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 12	2,814,348	396,638
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 7, 12	108,509,587	14,789,789
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,487,250	590,000
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	10,030,802	3,603,468
รวมค่าใช้จ่าย	501,137,460	72,848,225
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	772,389,863	84,690,868
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 6, 10	(419,118,693)	(20,470,000)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(419,118,693)	(20,470,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	353,271,170	64,220,868

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

หมายเหตุ	สำหรับระยะเวลา		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (บาท)	
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวดปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	10	772,389,863	84,690,868
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6, 10	(419,118,693)	(20,470,000)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวดปี		353,271,170	64,220,868
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์		-	9,336,385,000
การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	9	(360,884,400)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	10, 11	(287,576,267)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวดปี		(295,189,497)	9,400,605,868
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) / 1 มกราคม		9,400,605,868	-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		9,105,416,371	9,400,605,868
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) / 1 มกราคม (หน่วย)		967,000,000	-
รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม		-	967,000,000
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)		967,000,000	967,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
		353,271,170	64,220,868
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น			
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6, 10	419,118,693	20,470,000
การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(74,718,693)	(270,000)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	(290,631,827)	(550,000,000)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		26,536,641	(52,230,311)
การลดลงในลูกหนี้อื่น		240,972,055	692,229,957
การเพิ่มขึ้นดอกเบี้ยค้างรับ		(570,704)	-
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		(2,631,820)	342,564
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น		1,163,811	(17,011,584)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น		30,412,478	33,821,902
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		10,668,204	7,477,690
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		3,875,115	(5,729,149)
การลดลงในเงินประกันรับจากผู้เช่า		(1,207,587)	(212,268)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		6,757,803	2,413,728
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		723,015,339	195,523,397

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การจ่ายเงินมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	9	(360,884,400)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	10, 11	(287,576,267)	-
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท		-	70,820
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		(648,460,667)	70,820
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		74,554,672	195,594,217
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) / 1 มกราคม		195,594,217	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8	270,148,889	195,594,217

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ความเสี่ยงทางการเงิน
5	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
6	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
7	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
8	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
9	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
10	กำไรสะสม
11	การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
12	ค่าใช้จ่าย
13	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
14	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
15	ภาวะผูกพันกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
16	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำกร 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) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดี และบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ซี.พี. แลนด์”) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซี.พี. แลนด์ สำนักงานประกันสังคม และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทรัสต์โดยถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ร้อยละ 31.16 ร้อยละ 10.31 และร้อยละ 9.77 ตามลำดับ

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชียุคนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อ จะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิ ก็ต่อเมื่อกองทรัสต์ มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงิน สุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่า ในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการ กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาสหิติการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคา ทรัสต์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัสต์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัสต์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การ ด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด และยอดเงินฝากธนาคาร

(ง) การวัดมูลค่ายุติธรรม

‘มูลค่ายุติธรรม’ คือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพ ปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่ กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่ สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

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

(จ) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ค) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ข) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

(ง) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ฉ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ช) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกหนี้แต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกหนี้ดำเนินธุรกิจอยู่ กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการค้ำค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

	31 ธันวาคม	
	2568	2567
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	7,529	8,568
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	58,262	94,732
3 - 6 เดือน	5,978	1,561
6 - 12 เดือน	6,962	900
เกิน 12 เดือน	1,814	1,320
รวม	80,545	107,081
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(627)	(627)
สุทธิ	79,918	106,454

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

5 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2568	2567
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) / 1 มกราคม		550,000	-
ซื้อ		290,632	550,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	14	<u>840,632</u>	<u>550,000</u>

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2568	2567
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) / 1 มกราคม		8,679,800	-
รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวม		-	8,700,000
ซื้อ		74,719	270
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	10	(419,119)	(20,470)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	14	<u>8,335,400</u>	<u>8,679,800</u>

กองทรัสต์แสดงเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด และอัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการ

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

- อัตราค่าเช่าพื้นที่และบริการ (454 - 972 บาทต่อ ตร.ม.)
- อัตราการใช้พื้นที่ (85% - 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
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

7 กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการระหว่างกันที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันในระหว่างปีดังต่อไปนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (พันบาท)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14,529	1,903
บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	13,166	2,082
รายได้อื่น	372	-
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	108,510	14,790
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	668,382	99,765
รายได้อื่น	138	-
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,605	218
รายได้ดอกเบี้ย	854	316
รายได้อื่น	22	-
บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	180	24
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	18,000	2,314

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่	31 ธันวาคม	
	2568	2567
	(พันบาท)	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,388	1,903
บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	-	2,194
เจ้าหนี้อื่น	8,550	8,610
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,813	9,199
เงินประกันรับจากผู้เช่า	63	2,857
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	50,098	66,142
เจ้าหนี้อื่น	485	752
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	19,693	17,739
เงินประกันรับจากผู้เช่า	126,051	121,108
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	9	8
เงินประกันรับจากผู้เช่า	379	379
บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด		
เจ้าหนี้อื่น	1,560	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,248	2,314
เงินประกันรับจากผู้เช่า	45	45
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท		
ลูกหนี้อื่น	-	240,972

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สัญญาสำคัญที่กำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสัญญาสำคัญที่กำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับ ซี.พี.แลนด์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะเข้าสวมสิทธิ ประโยชน์ หน้าที่ ความรับผิดชอบและภาระของกองทุนรวมทุกประการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และ ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) และกองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิการเช่าของสัญญาดังกล่าว ซึ่งสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586 ในกรณีที่ ซี.พี.แลนด์ ประสงค์จะต่ออายุการเช่า ซี.พี.แลนด์ จะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุสัญญาออกไปให้แก่กองทรัสต์ก่อนครบระยะเวลาการเช่า
- 2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ ซี.พี.แลนด์ โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้แก่ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และ ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่งสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2576 และให้มีผลต่อไปโดยอัตโนมัติอีก 10 ปี เว้นแต่คู่สัญญาไม่มีความประสงค์จะต่ออายุ ทั้งนี้กองทรัสต์ตกลงจ่ายค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญา

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	2568	2567	2568	2567
	อัตราดอกเบี้ย		เงินต้น	
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินสดย่อย	-	-	85	83
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	0.20	0.40	88,020	59,951
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	0.20	0.40	113,845	38,945
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	0.20	0.40	68,199	93,500
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	-	-	-	3,115
รวม			<u>270,149</u>	<u>195,594</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

9 **ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์**

	มูลค่าหน่วยลงทุน (บาท)	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	9.6550	967,000	9,336,385
ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1	(0.0211)	-	(20,403)
ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 2	(0.1294)	-	(125,130)
ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 3	(0.1131)	-	(109,368)
ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 4	(0.1096)	-	(105,983)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	9.2818	967,000	8,975,501

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีมติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0211 บาท เป็นจำนวน 20.40 ล้านบาท โดยจ่ายคืนเงินจากการลดทุนชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วในเดือนมีนาคม 2568

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 ได้มีมติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1294 บาท เป็นจำนวน 125.13 ล้านบาท โดยจ่ายคืนเงินจากการลดทุนชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วในเดือนมิถุนายน 2568

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2568 ได้มีมติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1131 บาท เป็นจำนวน 109.37 ล้านบาท โดยจ่ายคืนเงินจากการลดทุนชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วในเดือนกันยายน 2568

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1096 บาท เป็นจำนวน 105.98 ล้านบาท โดยจ่ายคืนเงินจากการลดทุนชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วในเดือนธันวาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

10 กำไรสะสม

	หมายเหตุ	2568	2567
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 21 ตุลาคม (วันจัดตั้งกองทรัสต์) / 1 มกราคม		64,221	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		772,390	84,691
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(419,119)	(20,470)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	11	(287,576)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		<u>129,916</u>	<u>64,221</u>

11 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

สำหรับรอบระยะเวลา	วันประกาศจ่ายเงินปันผล	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
21 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2567	14 กุมภาพันธ์ 2568	0.0598	57,826
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2568	14 พฤษภาคม 2568	0.0662	64,013
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2568	14 สิงหาคม 2568	0.0861	83,256
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2568	11 พฤศจิกายน 2568	0.0853	82,481
			<u>287,576</u>

12 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

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

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน)

- (1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3.50 ต่อปีของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน โดยรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับการจัดการประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา
- (2) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.50 ต่อปีของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภครายเดือน
- (3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ของเดือนก่อนหน้านั้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

- (4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.35 ต่อปีของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่รวมค่าธรรมเนียมข้อ (1) (2) (3) และค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- (5) ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fees) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่าโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 หรือ 1.0 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
- (6) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานจะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ไม่รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำการเป็นปกติและต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำการเป็นปกติ

13 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

14 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมดังนี้

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	หมายเหตุ	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
(พันบาท)					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	-	840,632	-	840,632
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์					
ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	-	8,335,400	8,335,400
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	-	550,000	-	550,000
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์					
ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	-	8,679,800	8,679,800

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยเงินฝากประจำ

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณการมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

ในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

15 ภาระผูกพันกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีภาระผูกพันจากสัญญาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 3 ล้านบาท)

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์เหลืออยู่เป็นจำนวนเงิน 22 ล้านบาท โดยออกให้แก่หน่วยงานราชการแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า

16 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

16.1 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงาน ในอัตราหน่วยละ 0.1022 บาท เป็นจำนวนเงิน 98.83 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2569

16.2 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการได้มีมติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0796 บาท เป็นจำนวนเงิน 76.97 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2569