



วันที่ 11 เมษายน 2567

เรื่อง รายงานที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) ประจำปี 2567

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต
 2. รายงานประจำปี 2566 และรายงานทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) หรือดาวน์โหลดที่เว็บไซต์ www.ktam.co.th
 3. ประวัติและประสบการณ์ทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ประจำปี 2567
 4. แบบฟอร์มคำถาม
 5. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ประจำปี 2566

ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566 และประกาศที่เกี่ยวข้องได้ยกเลิกเกณฑ์การจัดประชุมสามัญประจำปี และปรับเปลี่ยนช่องทางการเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ผ่านช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีพบปะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถสอบถามเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวม จากเดิมที่ต้องเปิดเผยในที่ประชุมสามัญประจำปีนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) (“กองทุนรวม”) ขอแจ้งเรื่องต่าง ๆ เพื่อรายงานข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วาระที่ 1 รับทราบการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

บริษัทจัดการได้จัดทำสรุปเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคตโดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้



1.1 การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญที่เกิดขึ้นในปี 2566

บมจ. ซี.พี. แลนด์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารจัดการทรัพย์สินตามแนวทางและงบประมาณประจำปีที่ได้จัดทำร่วมกันกับกองทุนรวมโดยทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีการบำรุงรักษาอาคารและส่วนควบของอาคาร เพื่อให้อยู่ในสภาพที่ดีเหมาะสมและต่อการใช้งาน ปลอดภัยและเป็นไปตามหลักวิศวกรรม รวมถึงการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อสนองความต้องการของผู้เช่า/ใช้อาคารทั้งในส่วนของ พื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

ด้านการบริหารจัดการพื้นที่เช่านั้นจากมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกในช่วงที่มีการระบาดของโควิด-19 ส่งผลให้อัตรการเช่าและอัตราค่าเช่าของพื้นที่ค้าปลีกไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ส่วนพื้นที่สำนักงานนั้นทั้งอัตรการเช่าและอัตราค่าเช่าปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว

ในส่วนของ การเปลี่ยนแปลงอื่น ๆ นั้น กองทุนรวมไม่มีการเปลี่ยนแปลงทั้งในส่วนของนโยบายการบริหารจัดการทรัพย์สินและบุคคลากรอย่างมีนัยสำคัญ

1.2 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและทราบถึงความต้องการของผู้เช่า ผู้บริหารทรัพย์สินจะสร้างช่องทางการสื่อสารกับผู้เช่าให้มากขึ้น ร่วมมือกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อกำหนดกลยุทธ์ในการดูแลและปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เช่าเพื่อรักษามาตรฐานการให้บริการ ให้มีความสำคัญกับเรื่องสุขอนามัย ความปลอดภัยและสภาพการทำงานที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถรับมือกับสถานการณ์ที่จะเกิดขึ้นได้

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นว่า การจัดการกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคตดังที่กล่าวมาข้างต้นมีความเหมาะสม และเป็นไปตามข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวม จึงเห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นนำลงทุนรับทราบการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคตดังกล่าว

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ประจำปี 2566 และรับทราบงบการเงินประจำปี สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัทจัดการได้สรุปผลการดำเนินงานของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นในรอบปี 2566 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2566 และรายงานทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านรหัสคิวอาร์ (QR Code) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้



(หน่วย:บาท)

ผลการดำเนินงาน	สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566
รายได้จากการลงทุน	1,292,968,004
ค่าใช้จ่าย	553,320,639
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	739,647,365
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(430,628,528)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	309,018,837

นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้จัดทำ งบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และบัญชีกำไรขาดทุนของกองทุนรวม สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เรียบร้อยแล้ว โดยมีรายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2566 ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านรหัสคิวอาร์ (QR Code) และ รายงานทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ดังนี้

(หน่วย:บาท)

ผลการดำเนินงาน	สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566
รวมสินทรัพย์	10,072,259,216
รวมหนี้สิน	421,164,195
สินทรัพย์สุทธิ	9,651,095,021
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.9804
จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	967,000,000

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นว่ารายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวมประจำปี 2566 จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และละเอียดงบการเงินประจำปี สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว จึงเห็นควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวมประจำปี 2566 และงบการเงินประจำปี สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม



วาระที่ 3 รับทราบการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงาน ประจำปี 2566

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม โดยกำหนดให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) ของรอบปีบัญชี โดยจ่ายเงินปันผลไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยจำนวน 3 ครั้ง รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 414.55 ล้านบาท หรือเท่ากับ 0.4287 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดและเป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวม และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	อัตราการจ่าย เงินปันผล (บาท:หน่วย)	อัตราการจ่าย เงินคืนทุน (บาท:หน่วย)	กำหนดการจ่าย เงินปันผลแก่ ผู้ถือหน่วยลงทุน
1	1 ม.ค. 2566 - 31 มี.ค. 2566	0.1185	0.0569	19 มี.ย. 2566
2	1 เม.ย. 2566 - 30 มิ.ย. 2566	จ่ายเป็นเงินคืนทุน	0.1735	19 ก.ย. 2566
3	1 ก.ค. 2566 - 30 ก.ย. 2566	0.1836	-	19 ธ.ค. 2566
4	1 ต.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2566	0.1266	0.0514	20 มี.ค. 2567
รวม		0.4287	0.2818	-
	อัตราการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิ ที่ปรับปรุงแล้ว (%)	134.14		-

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนรวมย้อนหลัง 5 ปีและ ยอดสะสม

ต่อหน่วย (บาท)	2562	2563	2564	2565	2566	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล	0.8475	0.6830	0.5610	0.6675	0.4287	7.1641
เงินลดทุน	-	-	-	-	0.2818	0.3476
รวม	0.8475	0.6830	0.5610	0.6675	0.7105	7.5117



ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นควรรายงานให้ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบการจ่ายเงินปันผลและในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินคืนทุนของรอบผลการดำเนินงานประจำปี 2566 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดและเป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวม และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

บริษัทจัดการได้พิจารณาและเห็นสมควรให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ประจำปี 2567 เพื่อทำหน้าที่ในการตรวจสอบและให้ความเห็นต่องบการเงินของกองทุนรวม เนื่องจากมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการสอบบัญชี มีมาตรฐานการทำงานที่ดี และมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นอย่างดีตลอดมา ซึ่งเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตให้สอบบัญชี ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีที่มีความรู้ความสามารถและไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือ ส่วนได้เสียกับบริษัทจัดการ โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชี โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชี ดังนี้

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. นางสาวสาวิตรี อังศรีมีมงคล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10449 และ/หรือ |
| 2. นางมัญชุภา สิงห์สุขสวัสดิ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6112 และ/หรือ |
| 3. นางสาวนารีวรรณ ชัยบัณฑิต | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9219 |

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนรวมได้ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตรายอื่นของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด เพื่อทำหน้าที่แทนได้ โดยรายละเอียดประวัติและประสบการณ์ทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมประจำปี 2567 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 จำนวน 1,100,000 บาท โดยค่าสอบบัญชีดังกล่าวยังไม่รวมค่าบริการอื่นๆ (Out of Pocket Expenses) ตามรายละเอียดดังนี้



เปรียบเทียบค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี สำหรับรอบปีบัญชี 2566 และ 2567

หน่วย: บาท

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี	ปี 2566	ปี 2567 (ปีที่เสนอ)
ค่าสอบบัญชีงบการเงินประจำปี (Audit fee)	1,154,000	1,100,000

หมายเหตุ: ค่าสอบบัญชีข้างต้นยังมีรวมค่าบริการอื่นๆ (Out of Pocket Expenses)

ความเห็นของบริษัทจัดการ

ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือส่วนได้เสียกับกองทุนรวม ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว โดยมีความอิสระต่อการทำหน้าที่จึงเห็นสมควรแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมประจำปี 2567 ต่อไป โดยมีค่าตอบแทนจำนวน 1,100,000 บาท (ไม่รวมค่าบริการอื่น ๆ) และเห็นสมควรให้รายงานให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567 ตามรายละเอียดข้างต้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอเรียนให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทราบว่า หากผู้ถือหุ้นต้องการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมหรือมีข้อสงสัยอื่นใดเกี่ยวกับเรื่องที่รายงานไปข้างต้น ท่านสามารถส่งคำถามผ่านทางช่องทางดังต่อไปนี้ ระหว่างวันที่ 11 เมษายน 2567 – 30 เมษายน 2567

จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (Email) : cptgf@ktam.co.th

เว็บไซต์บริษัทจัดการ : www.ktam.co.th

ส่งไปรษณีย์ : กรอกรายละเอียดในรูปแบบฟอร์มคำถาม ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และส่งมายัง
ส่งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF)
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถ.สาทรใต้ แขวงยานนาวา เขต
สาทร กรุงเทพฯ 10120



หมายเลขโทรศัพท์ : 0-2686-6100 กด 9 ในระหว่างเวลา 08.30 - 17.00 น. ของทุกวันทำการ

โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการเผยแพร่สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.ktam.co.th ภายในวันที่ 14 พฤษภาคม 2567

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางชวินดา หาญรัตนกุล)

กรรมการผู้จัดการ

หากท่านมีข้อสงสัย หรือต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม

กรุณาติดต่อไปยังส่วนงานบริการลูกค้าสัมพันธ์ โทรศัพท์ 0-2686-6100 กด 9

