

# รายงานประจำปี 2566

รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

“Happy Life Happy Investment”



หลักทรัพย์จัดการกองทุนของไทย  
Krungthai Asset Management

เรียน ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

บริษัทขอส่งรายงานประจำปี 2566 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เพื่อรายงานผลการดำเนินการของกองทุนให้ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนได้ทราบ

บริษัทขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้ให้ความเชื่อถือและไว้วางใจให้บริษัทบริหารเงินทุนของท่านเสมอมา

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

## สารบัญ

ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน .....	1
ส่วนที่ 2	การดำเนินกิจการของกองทุน	
1.	ข้อมูลทั่วไป .....	10
2.	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ .....	10
3.	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม .....	25
4.	ปัจจัยความเสี่ยง .....	40
5.	ข้อพิพาททางกฎหมาย และข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ .....	47
6.	ข้อมูลสำคัญอื่น .....	47
ส่วนที่ 3	การจัดการและการกำกับดูแลกองทุน	
7.	ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน .....	48
8.	โครงสร้างการจัดการ .....	52
9.	การกำกับดูแลกิจการ .....	72
10.	ความรับผิดชอบต่อสังคม .....	79
11.	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง .....	80
12.	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ .....	80
ส่วนที่ 4	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13.	ข้อมูลสำคัญทางการเงิน ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุน .....	89
14.	การวิเคราะห์และการอธิบายของบริษัทจัดการ .....	105
15.	ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์ .....	108
ส่วนที่ 5	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล .....	109

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร

เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของโครงการกองทุนรวม

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

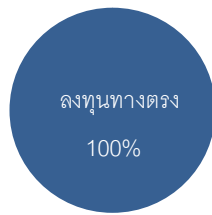
(คำเตือน: กองทุนมีทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด หากไม่มีการเพิ่มทุน มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2586)

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
ชื่อย่อ	CPTGF
ชื่อบริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทุน	2 ธันวาคม 2556

Market Cap(บาท)	5,028,400,000	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	5.20	จำนวนหน่วย	967,000,000
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	9,651,095,020.74	NAV/หน่วย	9.9804	ทุนจดทะเบียน	9,528,624,600
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง	2 ธันวาคม 2556	Price/NAV	0.52 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	-

ข้อมูล ณ 31 ธ.ค. 2566

### สัดส่วนการลงทุน



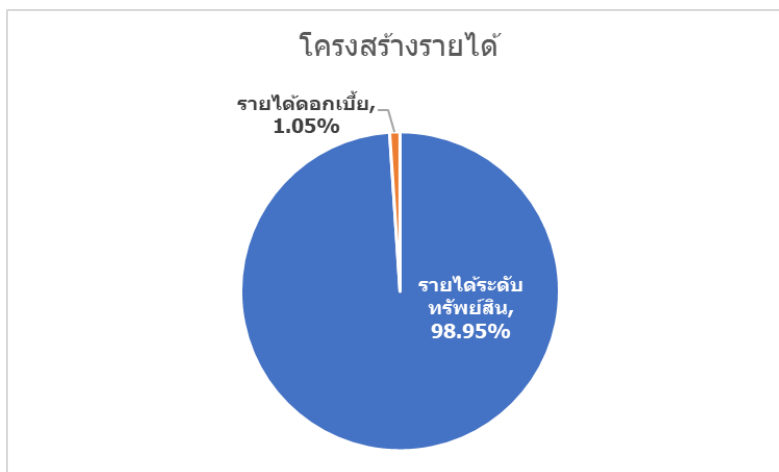
### ประเภททรัพย์สิน



100 %	ลงทุนตรง	0 %	ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น	กรรมสิทธิ์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์	0%
				สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	100%

### โครงสร้างเงินทุนของกองทุน (ลบ.)

สินทรัพย์รวม	10,072.26	กำไร/ขาดทุนสะสม	122.47
หนี้สินรวม	421.16	สัดส่วนการกู้ยืม	-ไม่มี-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย	9,528.62	Credit Rating	-ไม่มี-



**ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ปิดสมุดทะเบียนล่าสุด ณ 1 ธันวาคม 2566)**

รายชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุน	ร้อยละ
1 บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)	301,333,300	31.16
2 สำนักงานประกันสังคม	99,681,900	10.31
3 ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	94,469,100	9.77
4 ธนาคารออมสิน	48,658,400	5.03
5 บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	48,556,600	5.02
Foreign Limit		49.00
Current Foreign Holding		0.37

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	3,929 ล้านบาท	บจก.ทีไอพี แวลูเอชัน
อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน ทาวน์)	4,293 ล้านบาท	
อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	718 ล้านบาท	
<b>รวม</b>	<b>8,940 ล้านบาท</b>	
DOWNLOAD รายงานประเมิน ณ 31 ธ.ค. 2566	เว็บไซต์ของบริษัทจัดการฯ (www.ktam.co.th)	

**นโยบายการจ่ายเงินปันผล : -ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนย้อนหลัง และยอดสะสม**

	บาทต่อหน่วย	2562	2563	2564	2565	2566	ตั้งแต่จัดตั้ง
จ่ายปันผลรายไตรมาส		0.8475	0.6830	0.5610	0.6675	0.4287	7.1641
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ		-	-	-	-	0.2818	0.3476

**ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทุนสำหรับปี ตั้งแต่วันที่**

-ไม่มีข้อมูล- ถึง -ไม่มีข้อมูล-

หากกองทุนระดมทุนจำนวน -ไม่ได้จัดทำ-	ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดย ผู้สอบบัญชี
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ	-ไม่มีข้อมูล-
เงินลดทุน	-ไม่มีข้อมูล-
รวมอัตราการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหุ้น	-ไม่มีข้อมูล-

**ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุน**

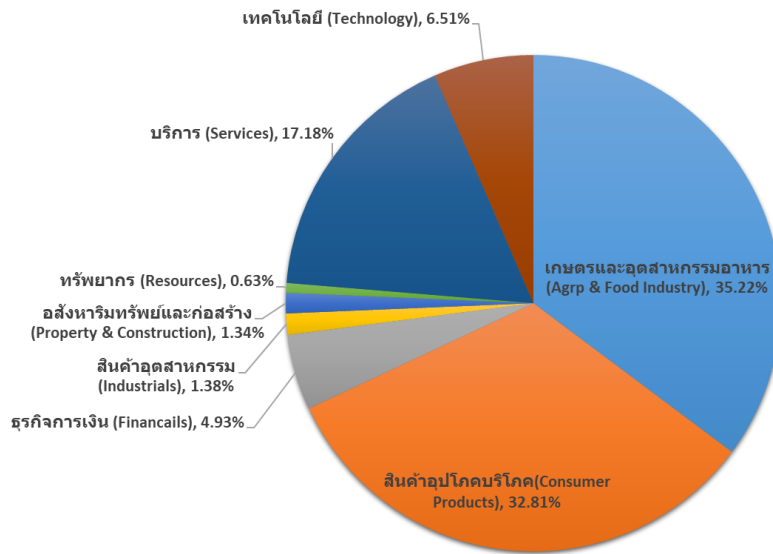
\* ใช้ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	5.20 บาท/หน่วย*	Expected IRR
ประมาณการกระแสเงินสดนับจากวันที่	1 ม.ค. 2567	ไม่รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน 14.69% (กองทุนไม่มีเงินสนับสนุนผลตอบแทน)
ค่าใช้จ่ายระดับกองทุนต่อปี (% ต่อรายได้จากการลงทุนสุทธิ)	ไม่เกิน 3.00%	
สัดส่วนการกู้ยืม (ถ้ามี)	-ไม่มี-	ประมาณการ IRR เพิ่มขึ้นกว่าปีก่อนหน้า (ซึ่งอยู่ที่ 10.88%) เนื่องจากกองทุนรวมมีราคาตลาดที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ถ้ามี)	-ไม่มี-	

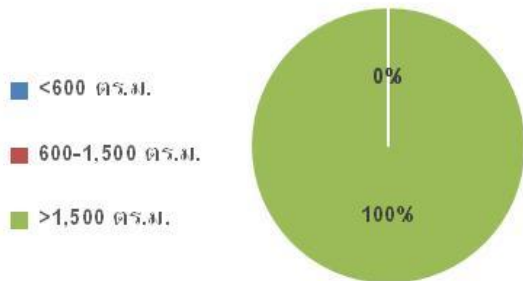
**หมายเหตุ**

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุนจัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของรายงานฉบับนี้ ตามสถานการณ์สมมติในอนาคตซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นจริง ผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากประมาณการผลตอบแทนอย่างมีสาระสำคัญ ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังและใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุน และบริษัทจัดการไม่รับรองความเป็นไปได้ใด ๆ ของประมาณการผลตอบแทน และไม่ถือเป็นการรับประกันผลตอบแทนแต่อย่างใด

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1-3  
 สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ ปี 2566 (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



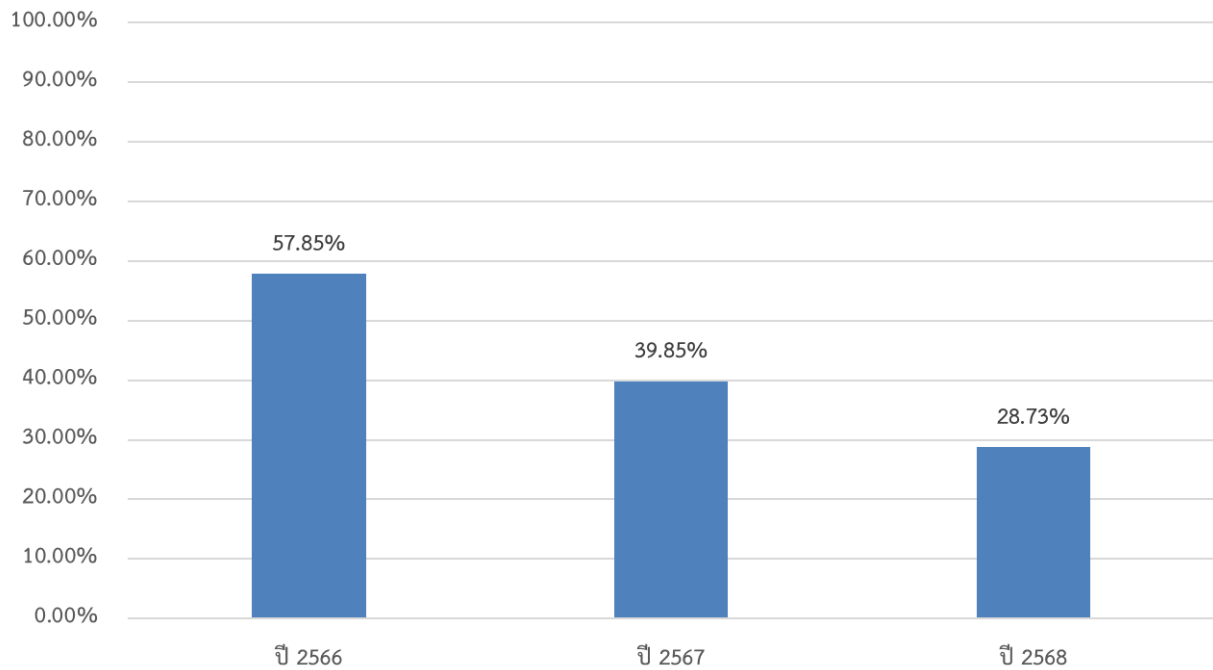
สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก  
 (ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน)



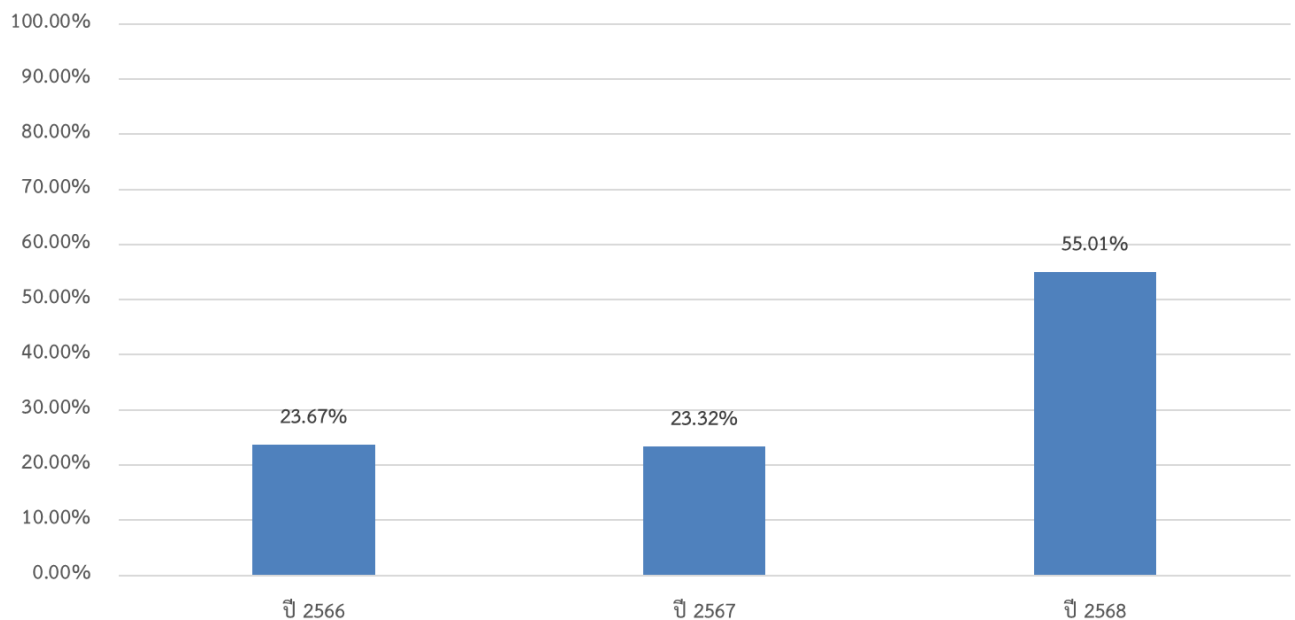
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

อัตราการต่อสัญญา	ร้อยละ
ปี 2561-2566	
ปี 2561	90.91%
ปี 2562	91.64%
ปี 2563	91.97%
ปี 2564	90.00%
ปี 2565	92.00%
ปี 2566	93.00%

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุสัญญาภายหลังเข้าลงทุน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1-3 ปี 2566-2568 เมื่อเทียบกับผู้เช่าทั้งหมด (ราย) ของกองทุนรวม



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุสัญญาภายหลังเข้าลงทุน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1-3 ปี 2566-2568 เมื่อเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.) ของกองทุนรวมฯ



ผู้เช่าหมดสัญญาเช่า-บริการ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1-3 ประจำปี 2566 จำนวน 446 สัญญา จากทั้งหมด 771 สัญญาฯ

อาคาร	พื้นที่เช่า	จำนวนสัญญา (ราย)			จำนวน (ตร.ม.)		
		สัญญาทั้งหมด (ราย)	หมดสัญญา (ราย)	คิดเป็น %	พื้นที่เช่าทั้งหมด	หมดสัญญา (ตร.ม.)	คิดเป็น (%)
CP1	สำนักงาน	27	0	0.00%	35,585.72	-	0.00%
	ร้านค้าอื่นๆ	84	35	41.67%	8,498.74	3,745.39	44.07%
รวม CP1		111	35	31.53%	44,084.46	3,745.39	8.50%
CP2	สำนักงาน	48	14	29.17%	25,365.16	3,276.36	12.92%
	ร้านค้าอื่นๆ	532	362	68.05%	47,153.31	20,502.57	43.48%
รวม CP2		580	376	64.83%	72,518.47	23,778.93	32.79%
CP3	สำนักงาน	15	4	26.67%	9,166.50	1,767.00	19.28%
	ร้านค้าอื่นๆ	65	31	47.69%	5,954.43	1,882.23	31.61%
รวม CP3		80	35	43.75%	15,120.93	3,649.23	24.13%
รวม CP 1-3		771	446	57.85%	131,723.86	31,173.55	23.67%

ผู้เช่าหมดสัญญาเช่า-บริการ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1-3 ประจำปี 2567 จำนวน 318 สัญญา จากทั้งหมด 798 สัญญา

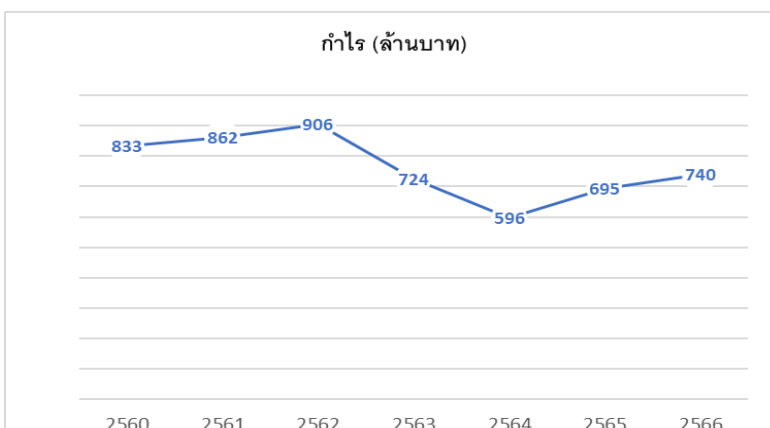
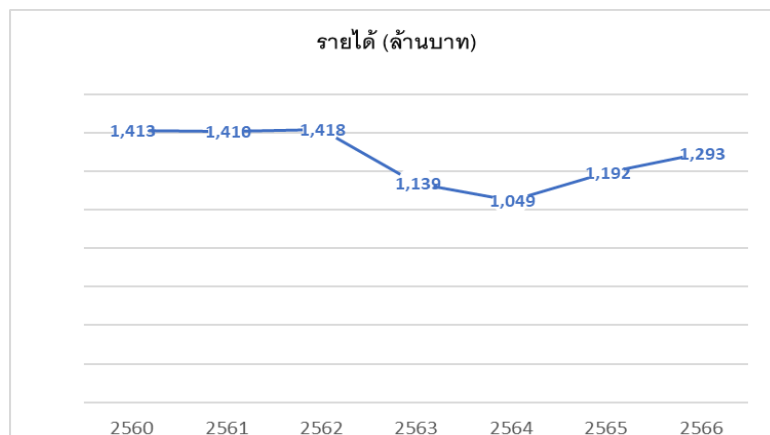
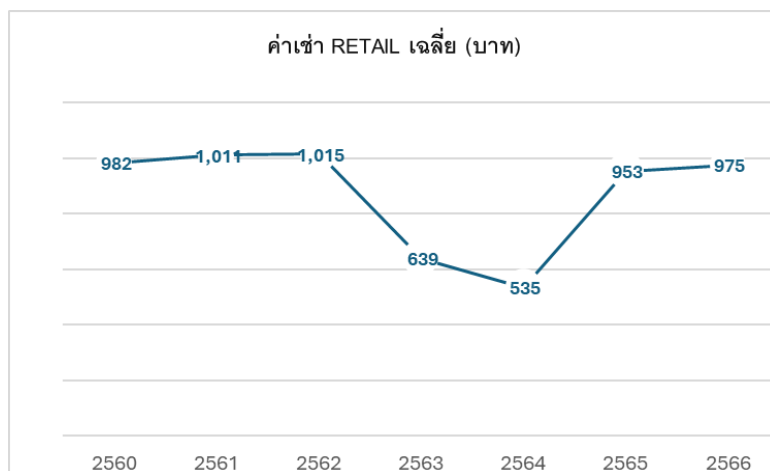
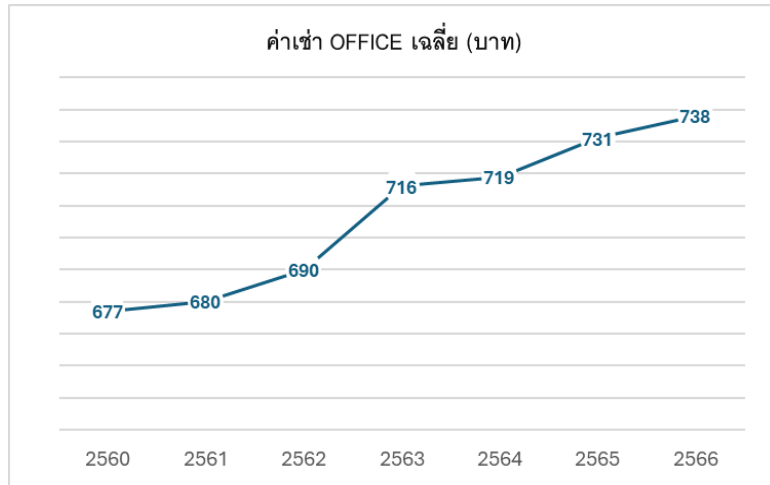
อาคาร	พื้นที่เช่า	จำนวนสัญญา (ราย)			จำนวน (ตร.ม.)		
		สัญญาทั้งหมด (ราย)	หมดสัญญา (ราย)	คิดเป็น %	พื้นที่เช่าทั้งหมด	หมดสัญญา (ตร.ม.)	คิดเป็น (%)
CP1	สำนักงาน	38	0	0.00%	35,585.72	-	0.00%
	ร้านค้าอื่นๆ	85	35	41.18%	8,498.74	2,319.02	27.29%
รวม CP1		123	35	28.46%	44,084.46	2,319.02	5.26%
CP2	สำนักงาน	58	37	63.79%	25,365.16	14,847.86	58.54%
	ร้านค้าอื่นๆ	530	208	39.25%	47,153.31	10,226.64	21.69%
รวม CP2		588	245	41.67%	72,518.47	25,074.50	34.58%
CP3	สำนักงาน	17	6	35.29%	9,166.50	1,621.00	17.68%
	ร้านค้าอื่นๆ	70	32	45.71%	5,954.43	1,709.00	28.70%
รวม CP3		87	38	43.68%	15,120.93	3,330.00	22.02%
รวม CP 1-3		798	318	39.85%	131,723.86	30,723.52	23.32%

ผู้เช่าหมดสัญญาเช่า-บริการ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1-3 ประจำปี 2568 จำนวน 229 สัญญา จากทั้งหมด 797 สัญญา

อาคาร	พื้นที่เช่า	จำนวนสัญญา (ราย)			จำนวน (ตร.ม.)		
		สัญญาทั้งหมด (ราย)	หมดสัญญา (ราย)	คิดเป็น %	พื้นที่เช่าทั้งหมด	หมดสัญญา (ตร.ม.)	คิดเป็น (%)
CP1	สำนักงาน	38	38	100.00%	35,585.72	32,494.72	91.31%
	ร้านค้าอื่นๆ	85	23	27.06%	8,498.74	1,864.71	21.94%
รวม CP1		123	61	49.59%	44,084.46	34,359.43	77.94%
CP2	สำนักงาน	58	22	64.71%	25,365.16	8,150.30	32.13%
	ร้านค้าอื่นๆ	530	111	28.26%	47,153.31	24,251.04	51.43%
รวม CP2		588	133	31.31%	72,518.47	32,401.34	44.68%
CP3	สำนักงาน	16	6	14.29%	9,166.50	4,066.00	44.36%
	ร้านค้าอื่นๆ	70	29	28.36%	5,954.43	1,641.00	27.56%
รวม CP3		86	35	25.00%	15,120.93	5,707.00	37.74%
รวม CP 1-3		797	229	28.73%	131,723.86	72,467.77	55.01%



## ผลการดำเนินงาน



สัดส่วนการลงทุนประเภททรัพย์สิน

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2562	2563	2564	2565	2566
Revenue (M.TH.B) *	1,417.65	1,138.87	1,048.94	1,191.59	1,292.97
Other Income (M.TH.B)	5.45	10.72	19.43	11.85	3.16
Subsidies (M.TH.B)	-	-	-	-	-
EBITDA (M.TH.B)	906.21	724.21	595.68	695.39	739.65
Net Profit (M.TH.B)	902.13	524.19	676.42	470.26	309.02
EPU (THB)	0.9329	0.5421	0.6995	0.4863	0.3196
DPU (THB)	0.8475	0.6830	0.5610	0.6675	0.4287
Capital Reduction (M.TH.B)	-	-	-	-	(222.80)
Debt/Net Asset Value (Times)	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
Interest Cost (%)	-	-	-	-	-
Operating Cash Flow (M.TH.B)	951.52	683.74	560.34	700.00	613.61
Investing Cash Flow (M.TH.B)	-	-	-	-	-
Financing Cash Flow (M.TH.B)	(799.23)	(681.25)	(562.79)	(643.06)	(671.10)
Net Cash Flow (M.TH.B)	152.29	2.49	(2.46)	56.95	(57.49)
NAV (THB)	10.5785	10.4160	10.5335	10.3548	9.9804
P/NAV (Times)	1.23	1.04	0.83	0.71	0.52
Dividend Yield กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน (%) **	6.52%	6.32%	6.41%	9.02%	8.24%
Market Cap (M.TH.B)	12,571.00	10,443.60	8,461.25	7,155.80	5,028.40
Closing Price (THB)	13.00	10.80	8.75	7.40	5.20

\* กองทุนรวมฯ มีรายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินสภาพคล่อง โดยไม่มีรายได้จากแหล่งอื่น

\*\* คำนวณบนราคาตลาด ณ วันสิ้นงวด

\*\* กองทุนรวมฯ ไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน

การวิเคราะห์และคำอธิบายการดำเนินงานและฐานะการเงิน
ภาพรวมทั้งปี 2566 กองทุนฯมีรายได้รวมประมาณ 1,292.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 101.38 ล้านบาท หรือประมาณ 8.5 % เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้รวมจำนวน 1,191.59 ล้านบาท ในส่วนของค่าใช้จ่าย กองทุนฯ มีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 553.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57.13 ล้านบาท หรือประมาณ 11.5% เมื่อเทียบกับ ปี 2565 ที่มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 695.40 ล้านบาท ทำให้ในปี 2566 กองทุนฯมีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 739.65 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ประมาณ 44.26 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นประมาณ 6.4% ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของรายได้และกำไรจากการลงทุนเนื่องจากอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าปรับที่ตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านี้
ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มีเงื่อนไข <input type="checkbox"/> อื่น ๆ

สรุปข้อมูลการกู้ยืมเงิน
-ไม่มี-

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุน สำหรับปี 2566

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง (ล้านบาท)	% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ ปี 2566
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ***	412.00	55.70%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13.07	1.77%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1.85	0.25%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.00	0.27%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์)	110.48	14.94%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.44	0.19%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12.48	1.69%
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	-ไม่ได้เรียกเก็บ-	-ไม่ได้เรียกเก็บ-
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	-ไม่ได้เรียกเก็บ-	-ไม่ได้เรียกเก็บ-
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-ไม่ได้เรียกเก็บ-	-ไม่ได้เรียกเก็บ-

\*\*\* ประกอบด้วย ต้นทุนค่าเช่าและบริการ / ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ / ค่าเบี้ยประกันภัย / ภาษีที่เกี่ยวข้อง / ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย

### สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

#### (ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป
2. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัยและการก่อวินาศภัย
3. ความเสี่ยงทางการเมือง
4. ความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนของกองทุนรวม
5. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับหน่วยลงทุน อาทิ (ก) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย (ข) การใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน หรือ (ค) การขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

7. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงดังต่อไปนี้

(ก) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

(ข) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม อาจมิใช่มูลค่าของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายกันจริงในตลาดหลักทรัพย์

8. ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

9. กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม มูลค่าหน่วยลงทุน และ/หรือการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

10. ความเสี่ยงด้านภาษี

11. ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

12. ความเสี่ยงจากผลประกอบการจริงของกองทุนรวมอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

13. ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนที่ดินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
2. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
3. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

(ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
2. ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก และความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลัก อาจทำให้รายได้

ของกองทุนรวมได้รับผลกระทบ

3. ความเสี่ยงในการจัดหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เนื่องจากผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับ  
การบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารโครงการ

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของพื้นที่จอดรถยนต์
5. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะเข้าลงทุนไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและ

สัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม หรือไม่ต่อสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้อง

6. ความเสี่ยงจากความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัย

7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินของ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกพิจารณาว่าทำขึ้น  
เพื่อประโยชน์ของตนเอง และ/หรือบริษัทในเครือ

**ข้อมูลเบื้องต้น**

**ผู้จัดการกองทุน** บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

**ที่อยู่** เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32

ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

**เบอร์โทรศัพท์** โทรศัพท์ 0-2686-6100

**URL** [www.ktam.co.th](http://www.ktam.co.th)

**ผู้ดูแลผลประโยชน์** ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

**ที่อยู่** เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง

เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

**เบอร์โทรศัพท์** โทรศัพท์ 0-2296-3582

**URL** [www.krungsri.com](http://www.krungsri.com)

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทุน

### 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
ชื่อย่อ	CPTGF
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุโครงการ	30 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่บริษัทจัดการอาจพิจารณาการ ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายใต้บังคับของกฎหมายและประกาศของสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้บังคับอยู่ ณ เวลานั้น
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ทุนชำระแล้ว	9,528,624,600 บาท

### 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

#### 2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาประโยชน์

##### วัตถุประสงค์ของโครงการ

จำนวนเงินทั้งหมดโดยประมาณที่กองทุนรวมได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก จำนวน 967,000,000 หน่วย ก่อนหักค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายทางธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวมและการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และภาษีมูลค่าเพิ่มและสำรองเพื่อการปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารจำนวน 9,815,050,000 บาท (เก้าพันแปดร้อยสิบล้านห้าหมื่นบาท) โดยบริษัทจัดการใช้เงินสุทธิตั้งคือจำนวนดังกล่าวภายหลังหักค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายทางธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวมและการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว ดังนี้

- เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก คิดเป็นเงินจำนวน ไม่เกิน 9,587,050,000 บาท
- ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายทางธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวมและการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และภาษีมูลค่าเพิ่ม จำนวนประมาณ 128,000,000 บาท
- เพื่อการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอรั่มจันทนา) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) คิดเป็นเงินจำนวน 100,000,000 บาท

##### นโยบายการลงทุน :

##### การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้จากการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยเป็นกลุ่มอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าจำนวน 3 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### (ก) อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

(1) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 2 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 557 และ 2587 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 3 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน

(2) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 557 และ 2587 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 29 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 91,664 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน

(3) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) และงานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว

### (ข) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

(1) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 10 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 13243, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่ารวมประมาณ 15 ไร่ 3 งาน 3.8 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน

(2) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ ยกเว้นชั้น 10 และ ชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ และไม่รวมพื้นที่ของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว จาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 13243, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และลานจอดรถ มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน

(3) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และงานระบบที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว

### (ค) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

(1) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 2 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่ารวมประมาณ 4 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน

(2) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 15 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์เป็น อาคาร A จำนวน 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B จำนวน 7 ชั้น และอาคาร C จำนวน 5 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 29,656 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน

(3) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) และงานระบบที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว

โดยจำนวนเงินที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินที่ระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ทั้งนี้ กองทุนรวมเข้าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อความจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร์จูนทาวน์) และ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เนื่องจากเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องดังกล่าวมีความจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารและเหมาะสมต่อการบริหารจัดการของกองทุนรวมมากกว่าการเช่าเครื่องมือ และอุปกรณ์ดังกล่าว ในการทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องนั้นรวมแล้วเป็นราคาที่ไม่เกินกว่าราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 30 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกตามสัญญาเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องดังกล่าวคืนจากกองทุนรวมในราคามูลค่าตามบัญชี (Book Value)

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

-ไม่มี-

## 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการ

### 2.3.1 โครงสร้างกองทุนรวม

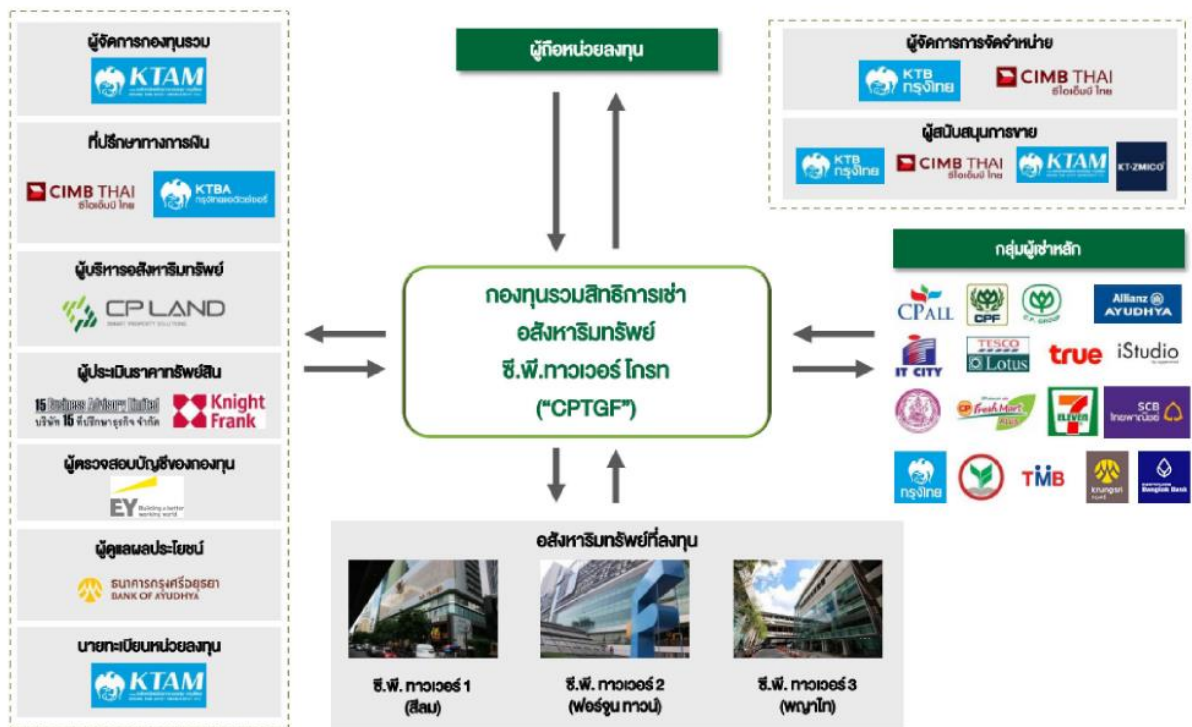
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน มีลักษณะเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ ซี.พี.แลนด์ เป็นเจ้าของ โดยกองทุนรวมแต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนแล้วเสร็จ โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมกับ ซี.พี.แลนด์ มีการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและค่าตอบแทนที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้แก่ ซี.พี.

แลนด์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นทั่วไปนอกจากนี้ ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนแล้ว ในส่วนของอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน) กองทุนรวม และซี.พี.แลนด์ เข้าทำสัญญาบริการสำหรับพื้นที่ชั้น 10 บางส่วน และ ชั้น 29 ของอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน) ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ เพื่อที่กองทุนรวมให้บริการส่วนกลาง และ/หรือระบบสาธารณูปโภคแก่ ซี.พี.แลนด์ สำหรับพื้นที่ดังกล่าว โดยสัญญาบริการดังกล่าวมีรูปแบบเหมือนกับสัญญาบริการที่กองทุนรวมจะทำกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นทั่วไป

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้เสร็จสิ้น ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวมโดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดนอกจากนี้ ภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และตลอดระยะเวลาที่ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม การทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนระหว่างกองทุนรวมและ ซี.พี.แลนด์ จะทำได้ต่อเมื่อมีลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ และดำเนินการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สธ.14/2558

ทั้งนี้ ในส่วนของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ได้มีการให้เช่าพื้นที่บางส่วนให้แก่บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการเชื่อว่ากรดำเนินการของซี.พี. แลนด์เป็นอิสระและมิได้ถูกควบคุมโดยบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์แต่อย่างใด

## โครงสร้างกองทุนรวม CPTGF



\* เป็นข้อมูล ณ วันจัดตั้งกองทุน

2.3.2 การบริหารจัดการกองทุนภายใต้โครงการจัดการกองทุนรวม การบริหารจัดการกองทุนเป็นไปตามข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับบริษัทจัดการ ผู้ลงทุนสามารถดูข้อมูลได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ [www.ktam.co.th](http://www.ktam.co.th) โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2



## 2.4 ทรัพย์สินของกองทุน

### 2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

#### รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการทรัพย์สิน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	342,382,215	3.55%
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้		
ตั๋วสัญญาใช้เงินสถาบันการเงิน	-	0.00%
ตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินที่รับรองหรือรับอาวัลโดยสถาบันการเงิน	-	0.00%
พันธบัตร	689,497,195	7.14%
เงินฝากประจำธนาคารพาณิชย์	3,000,000	0.03%
รวม	692,497,195	7.18%
3. เงินลงทุนในตราสารทุน		
หุ้นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	-	0.00%
รวม	-	0.00%
4. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์		
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์	8,940,000,000	92.63%
รวม	8,940,000,000	92.63%
5. สินทรัพย์อื่น		
ดอกเบี้ยค้างรับ	35,216	0.00%
ลูกหนี้จากการขายหลักทรัพย์	-	0.00%
ลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับ-สุทธิ	59,960,188	0.62%
ลูกหนี้อื่นๆ	-	0.00%
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญารอดักบัญชี	28,250,994	0.29%
สินทรัพย์อื่นๆ	9,133,408	0.09%
รวม	97,379,806	1.01%
<b>รวมมูลค่าทรัพย์สิน</b>	<b>10,072,259,216</b>	<b>104.36%</b>
6. หนี้สินอื่น		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(120,304,562)	-1.25%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(22,048,865)	-0.23%
เงินมัดจำการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(276,953,027)	-2.87%
หนี้สินอื่นๆ	(1,857,741)	-0.02%
<b>รวมมูลค่าหนี้สิน</b>	<b>(421,164,195)</b>	<b>-4.36%</b>
<b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน</b>	<b>9,651,095,021</b>	<b>100.00%</b>

จำนวนหน่วยลงทุน

967,000,000.00

หน่วย

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธ.ค.66

9.9804

บาท

ข้อมูลเบื้องต้นที่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภทเงินลงทุน	ที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคายุติธรรม (บาท)
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>			
สิทธิการเช่าในโครงการ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ	3-1-3.0 ไร่ 91,664 ตร.ม.	3,929,000,000.00
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง แขวงดินแดง กรุงเทพฯ	15-3-3.8 ไร่ 194,655.35 ตร.ม.	4,293,000,000.00
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	34 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ	4-0-0 ไร่ 29,656 ตร.ม.	718,000,000.00
			8,940,000,000.00
<b>ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>			<b>8,940,000,000.00</b>

2.4.2 รายละเอียดขอสงัหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทุกรายการ แยกตามรายทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภททรัพย์สิน : อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

ลำดับ	อาคาร	รายละเอียดทรัพย์สินที่ตั้ง	ลักษณะการลงทุน ในที่ดินของกองทุน ตามสิทธิการเช่า(ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน / ผู้ประเมินใช้วิธีพิจารณา จากรายได้	
					บจก.ทีเอพี แวลูเอชัน วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม 2566	
					ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อัตราคิดลด
1	อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	<p>(1) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินจำนวน 2 โฉนด คือ</p> <p>โฉนดเลขที่ 557 และ 2587 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)</p> <p>(2) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของ</p> <p>อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 557 และ 2587 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานพื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ</p> <p>ซึ่งสามารถบริการได้ 881 คัน, มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 29 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น</p> <p>(3) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) และงานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)</p> <p>ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)</p> <p>ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว</p>	3-1-3	91,664.00	3,929	10.00%
					ใช้ระยะเวลาการประเมินค่า 19 ปี 11 เดือน <u>เริ่มตั้งแต่ 31 ธ.ค. 2566 สิ้นสุด 3 ธ.ค. 2586</u>	

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2556
ราคาที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	ประมาณ 3,980.27 ล้านบาท
เหตุผลที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
ผู้ขายสิทธิการเช่า	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ราคาประเมินก่อนการลงทุน	1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ราคาประเมิน 4,023 ล้านบาท วันที่ประเมิน 5 กรกฎาคม 2556 2) บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ราคาประเมิน 3,957 ล้านบาท วันที่ประเมิน 1 กรกฎาคม 2556
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	ไม่มี
วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า	พิจารณาจากรายได้

ลำดับ	อาคาร	รายละเอียดทรัพย์สินที่ตั้ง	ลักษณะการ ลงทุนในที่ดินของ กองทุนตามสิทธิ การเช่า(ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน / ผู้ประเมิน ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้	
					บจก.ทีเอพี แวลูเอชัน วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม 2566	
					ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	อัตรา คิดลด
2	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	<p>(1) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 10 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 13243, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 แขวงดินแดง เขต ดินแดง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)</p> <p>(2) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ ยกเว้นชั้น 10 และ ชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ และไม่รวมพื้นที่ของโรงแรมแกรนด์เมอร์เคียว จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และลานจอดรถ ซึ่งสามารถบริการได้ 2,766 คัน, มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น</p> <p>(3) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และงานระบบที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ ที่สำนักงานที่ดิน พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว</p>	15-3-3.8	194,655.35	4,293	10.00%
					ใช้ระยะเวลาการประเมิน ค่า 19 ปี 11 เดือน	
					<u>เริ่มตั้งแต่ 31 ธ.ค. 2566</u> <u>สิ้นสุด 3 ธ.ค. 2586</u>	

### รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2556
ราคาที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	ประมาณ 4,752.79 ล้านบาท
เหตุผลที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
ผู้ขายสิทธิการเช่า	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ราคาประเมินก่อนการลงทุน	1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ราคาประเมิน 4,895 ล้านบาท วันที่ประเมิน 5 กรกฎาคม 2556 2) บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ราคาประเมิน 4,725 ล้านบาท วันที่ประเมิน 1 กรกฎาคม 2556
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	ไม่มี
วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า	พิจารณาจากรายได้

ลำดับ	อาคาร	รายละเอียดทรัพย์สินที่ตั้ง	ลักษณะการ ลงทุนในที่ดิน ของกองทุนตาม สิทธิการเช่า(ไร่)	พื้นที่อาคาร (ตาราง เมตร)	ราคาประเมิน / ผู้ประเมินใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้	
					บจก.ทีไอพี แวลูเอชัน วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม 2566	
					ราคาประเมิน (ล้านบาท)	อัตรา คิดลด
3	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	<p>(1) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 2 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)</p> <p>(2) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถซึ่งสามารถบริการได้ 320 คัน, มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 15 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์เป็น อาคาร A จำนวน 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B จำนวน 7 ชั้นและอาคาร C จำนวน 5 ชั้น</p> <p>(3) กองทุนรวมลงทุนโดยการเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) และงานระบบที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ ที่เกี่ยวข้อง พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว</p>	4-0-0	29,656	718	10.00%

### รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	4 ธันวาคม 2556
ราคาที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	ประมาณ 853.99 ล้านบาท
เหตุผลที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
ผู้ขายสิทธิการเช่า	บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ราคาประเมินก่อนการลงทุน	1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ราคาประเมิน 849 ล้านบาท วันที่ประเมิน 5 กรกฎาคม 2556 2) บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ราคาประเมิน 912 ล้านบาท วันที่ประเมิน 1 กรกฎาคม 2556
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	ไม่มี
วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า	พิจารณาจากรายได้

หมายเหตุ : กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน, อาคาร, ส่วนควบและงานระบบที่เกี่ยวข้อง เป็นระยะเวลา 30 ปี

รายได้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 1,292,968,004 บาท

2.4.3 ในกรณีที่กองทุนมีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

-ไม่มี-

2.4.4 ในกรณีที่กองทุนไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้

-ไม่มี-

2.4.5 กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในกองทุนอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนให้อธิบายกลไกในการกำกับดูแลในแต่ละทอดของการลงทุน

-ไม่มี-

2.4.6 ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักตามข้อ 2.4.2 เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในระยะเวลาบัญชี ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าวรายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนทรัพย์สินภายในระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 อธิบายการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

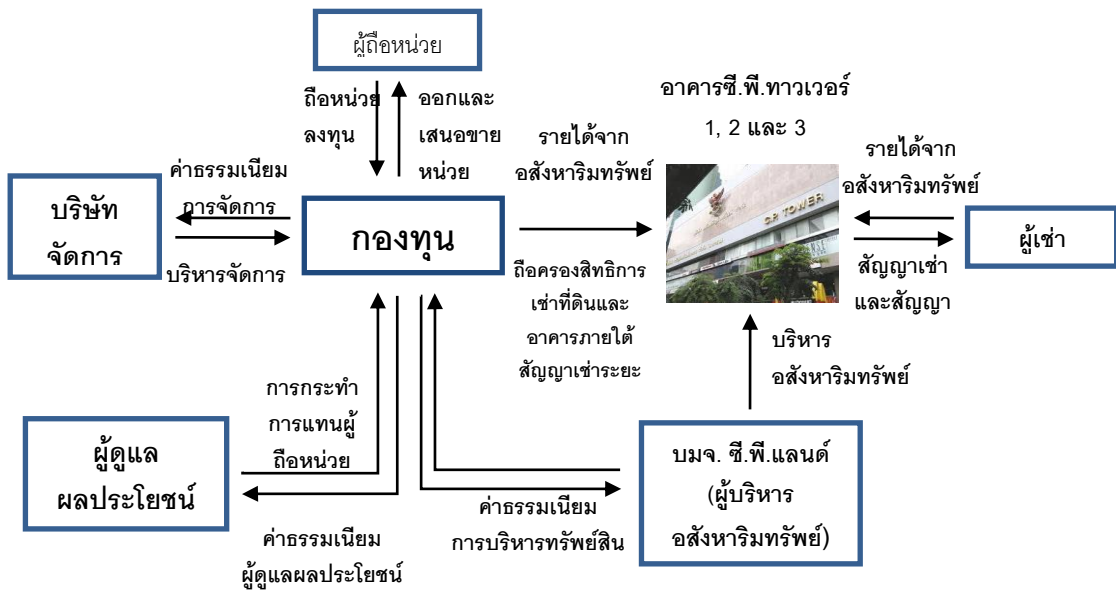
กองทุนรวมและบริษัทจัดการมีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าทั้งส่วนอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าภายในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1, 2 และ 3 ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่าง ๆ โดยภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมได้ดำเนินการเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าช่วงทุกราย อาทิ การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ซึ่งส่วนใหญ่มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี การกำหนดให้ผู้เช่าช่วงวางเงินมัดจำและผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดสัญญา เป็นต้น

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมได้แต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ มีสิทธิในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

อัตราค่าเช่าพื้นที่ ประเภท Office ปี 2566 เฉลี่ยอยู่ที่ 738 บาท/ตร.ม. เมื่อเปรียบเทียบกับ ปี 2565 อยู่ที่ 731 บาท/ตร.ม. เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเล็กน้อยประมาณ 0.96% โดยมี 2566 มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุดที่ 466 บาท/ตร.ม.และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดที่ 875 บาท/ตร.ม.

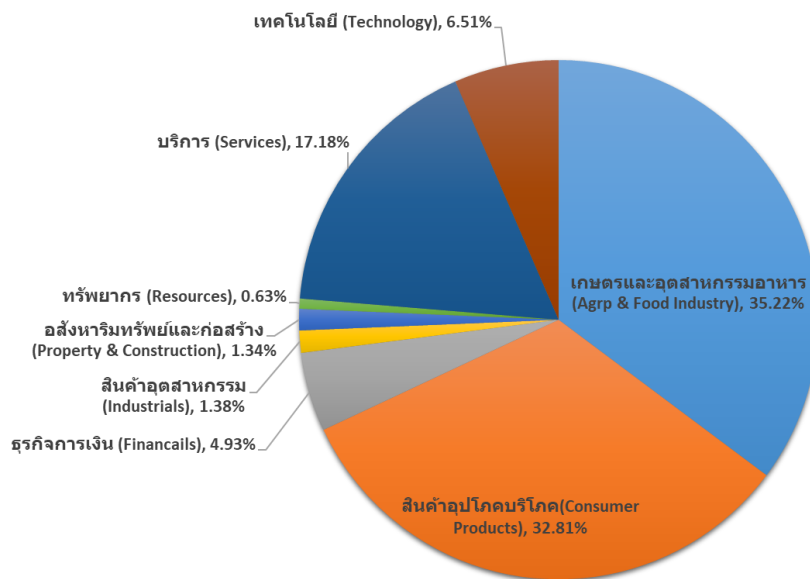
ขณะที่อัตราค่าเช่าพื้นที่ประเภท retail ปี 2566 เฉลี่ยอยู่ที่ 975 บาท/ตร.ม. และเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 อยู่ที่ 953 ตร.ม. เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นประมาณ 2.30% เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากปี 2566 ผู้เช่ายังคงได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำสุดอยู่ที่ 684 บาท/ตร.ม. และสูงสุดอยู่ที่ 1,040 บาท/ตร.ม.

**แผนภาพการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์**

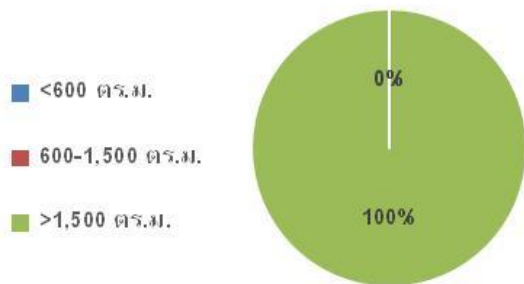


รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1-3

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ ปี 2566 (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



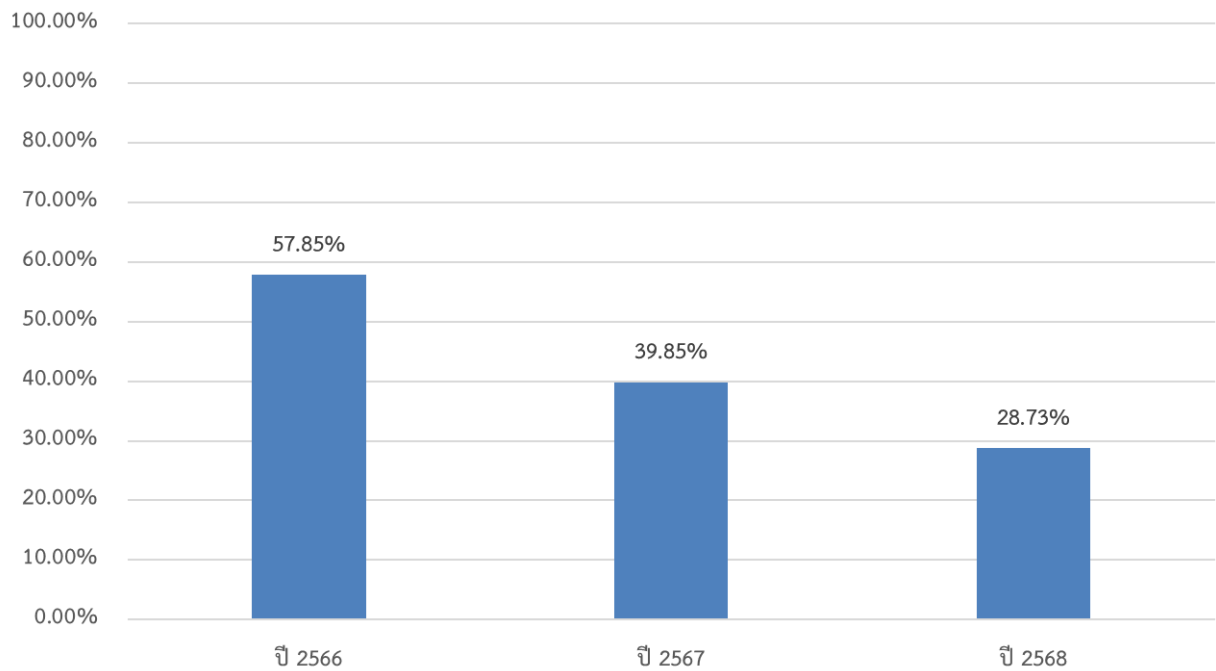
สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก (ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน)



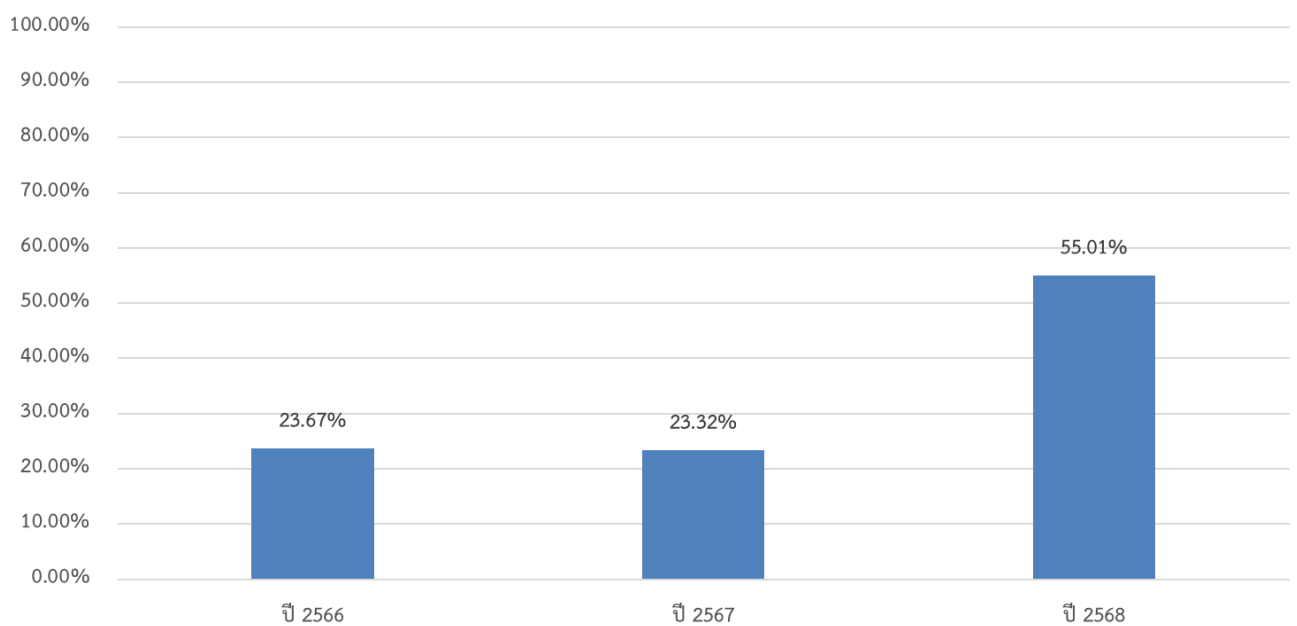
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

อัตราการต่อสัญญา	ร้อยละ
ปี 2561-2566	
ปี 2561	90.91%
ปี 2562	91.64%
ปี 2563	91.97%
ปี 2564	90.00%
ปี 2565	92.00%
ปี 2566	93.00%

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุสัญญาภายหลังจากลงทุน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1-3 ปี 2566-2568 เมื่อเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ราย) ของกองทุนรวม



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุสัญญาภายหลังจากลงทุน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1-3 ปี 2566-2568 เมื่อเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.) ของกองทุนรวมฯ





ผู้เช่าหมดสัญญาเช่า-บริการ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1-3 ประจำปี 2566 จำนวน 446 สัญญา จากทั้งหมด 771 สัญญา

อาคาร	พื้นที่เช่า	จำนวนสัญญา (ราย)			จำนวน (ตร.ม.)		
		สัญญาทั้งหมด (ราย)	หมดสัญญา (ราย)	คิดเป็น %	พื้นที่เช่าทั้งหมด	หมดสัญญา (ตร.ม.)	คิดเป็น (%)
CP1	สำนักงาน	27	0	0.00%	35,585.72	-	0.00%
	ร้านค้าอื่นๆ	84	35	41.67%	8,498.74	3,745.39	44.07%
รวม CP1		111	35	31.53%	44,084.46	3,745.39	8.50%
CP2	สำนักงาน	48	14	29.17%	25,365.16	3,276.36	12.92%
	ร้านค้าอื่นๆ	532	362	68.05%	47,153.31	20,502.57	43.48%
รวม CP2		580	376	64.83%	72,518.47	23,778.93	32.79%
CP3	สำนักงาน	15	4	26.67%	9,166.50	1,767.00	19.28%
	ร้านค้าอื่นๆ	65	31	47.69%	5,954.43	1,882.23	31.61%
รวม CP3		80	35	43.75%	15,120.93	3,649.23	24.13%
รวม CP 1-3		771	446	57.85%	131,723.86	31,173.55	23.67%

ผู้เช่าหมดสัญญาเช่า-บริการ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1-3 ประจำปี 2567 จำนวน 318 สัญญา จากทั้งหมด 798 สัญญา

อาคาร	พื้นที่เช่า	จำนวนสัญญา (ราย)			จำนวน (ตร.ม.)		
		สัญญาทั้งหมด (ราย)	หมดสัญญา (ราย)	คิดเป็น %	พื้นที่เช่าทั้งหมด	หมดสัญญา (ตร.ม.)	คิดเป็น (%)
CP1	สำนักงาน	38	0	0.00%	35,585.72	-	0.00%
	ร้านค้าอื่นๆ	85	35	41.18%	8,498.74	2,319.02	27.29%
รวม CP1		123	35	28.46%	44,084.46	2,319.02	5.26%
CP2	สำนักงาน	58	37	63.79%	25,365.16	14,847.86	58.54%
	ร้านค้าอื่นๆ	530	208	39.25%	47,153.31	10,226.64	21.69%
รวม CP2		588	245	41.67%	72,518.47	25,074.50	34.58%
CP3	สำนักงาน	17	6	35.29%	9,166.50	1,621.00	17.68%
	ร้านค้าอื่นๆ	70	32	45.71%	5,954.43	1,709.00	28.70%
รวม CP3		87	38	43.68%	15,120.93	3,330.00	22.02%
รวม CP 1-3		798	318	39.85%	131,723.86	30,723.52	23.32%

ผู้เช่าหมดสัญญาเช่า-บริการ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1-3 ประจำปี 2568 จำนวน 229 สัญญา จากทั้งหมด 797 สัญญา

อาคาร	พื้นที่เช่า	จำนวนสัญญา (ราย)			จำนวน (ตร.ม.)		
		สัญญาทั้งหมด (ราย)	หมดสัญญา (ราย)	คิดเป็น %	พื้นที่เช่าทั้งหมด	หมดสัญญา (ตร.ม.)	คิดเป็น (%)
CP1	สำนักงาน	38	38	100.00%	35,585.72	32,494.72	91.31%
	ร้านค้าอื่นๆ	85	23	27.06%	8,498.74	1,864.71	21.94%
รวม CP1		123	61	49.59%	44,084.46	34,359.43	77.94%
CP2	สำนักงาน	58	22	64.71%	25,365.16	8,150.30	32.13%
	ร้านค้าอื่นๆ	530	111	28.26%	47,153.31	24,251.04	51.43%
รวม CP2		588	133	31.31%	72,518.47	32,401.34	44.68%
CP3	สำนักงาน	16	6	14.29%	9,166.50	4,066.00	44.36%
	ร้านค้าอื่นๆ	70	29	28.36%	5,954.43	1,641.00	27.56%
รวม CP3		86	35	25.00%	15,120.93	5,707.00	37.74%
รวม CP 1-3		797	229	28.73%	131,723.86	72,467.77	55.01%

2.5.2 กรณีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการระงับตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

2.5.3 กรณีผู้เช่าหลักเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ

-ไม่มี-

2.5.4 กรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด(มหาชน)

เลขที่ 313 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก

กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ 0-2247-3737

Website: www.cpland.co.th

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับคุณภาพมาตรฐานสากลที่ได้รับการยอมรับมายาวนานกว่า 30 ปี ซึ่งให้ความใส่ใจเรื่องความปลอดภัยของผู้ใช้บริการ พร้อมทั้งการดูแลใส่ใจเรื่องสิ่งแวดล้อมและการอนุรักษ์พลังงาน ภายใต้วางใจความมุ่งมั่นในนโยบายคุณภาพของบริษัทที่ว่า **“มุ่งเน้นคุณภาพสินค้าและบริการตามมาตรฐานที่กำหนด โดยมีการพัฒนาปรับปรุงอย่างต่อเนื่องเพื่อสนองตอบความพึงพอใจของลูกค้า”**

ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากกองทุน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 110,481,934 บาท

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน จำนวน 301,333,300 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 31.16 (ข้อมูลปิดสมุดทะเบียน ณ วันที่ 1 ธ.ค.2566)

(ข) กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารทรัพย์สินอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุน ให้ผู้จัดการกองทุนระบุมตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

มาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารทรัพย์สินอื่นที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

โดยผู้จัดการกองทุนมีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วย โดยได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการปฏิบัติตามแผนการดำเนินงานประจำปี

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนงานดำเนินงานประจำปีในการบริหารโครงการ ซึ่งจะต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยตามที่กำหนด และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของโครงการดังกล่าวต่อกองทุนเพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี

3. มีการจำกัดบทบาทหน้าที่เป็นแรงกดดัน กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็นต้องใช้งบเพิ่มเติมเพื่อดูแลรักษาให้ทรัพย์สินที่บริหารเช่าอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดให้กองทุนฯ และผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ต้องรายงานการดำเนินการดังกล่าวให้กองทุนรวมภายใน 10 วันและกองทุนรวมต้องพิจารณาเรื่องดังกล่าวภายใน 10 วันทำการ

4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทุนว่าจะไม่ประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับโครงการ และจะดำเนินการมิให้บริษัทย่อยประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานในลักษณะดังกล่าวเช่นกันภายในพื้นที่ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุน

(1) สองฝั่งถนนสีลม ในระยะ 300 เมตร ตามแนวถนนนับจากขอบอาคารของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทั้งสองฝั่ง

(2) สองฝั่งถนนรัชดาภิเษก ในระยะ 300 เมตร ตามแนวถนนนับจากขอบอาคารของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ทั้งสองฝั่ง

(3) สองฝั่งถนนพญาไท ในระยะ 300 เมตร ตามแนวถนนนับจากขอบอาคารของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ทั้งสองฝั่ง

5. กองทุนอนุญาตให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารอยู่ก่อน ณ วันเข้าทำสัญญานี้ (อสังหาริมทรัพย์เดิม) ต่อไปภายใต้เงื่อนไขเดิมจนถึงสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่โครงการมีพื้นที่เช่าใดๆ ที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเสนอพื้นที่เช่าโครงการให้แก่บุคคลใดๆ ที่ติดต่อขอเช่าพื้นที่ก่อนการเสนอพื้นที่เช่าในอสังหาริมทรัพย์เดิมให้แก่บุคคลดังกล่าว และ

(2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะไม่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการไปเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์เดิม ทั้งนี้ ยกเว้นในกรณีที่ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอพื้นที่เช่าในโครงการให้แก่บุคคลดังกล่าว แต่บุคคลดังกล่าวปฏิเสธที่จะเช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์เดิม

2.5.5 กรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ

-ไม่มี-

2.5.6 กรณีอสังหาริมทรัพย์มีรับประกันรายได้

-ไม่มี-

2.6 กรณีที่กองทุนมีการกู้ยืมเงิน ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืม

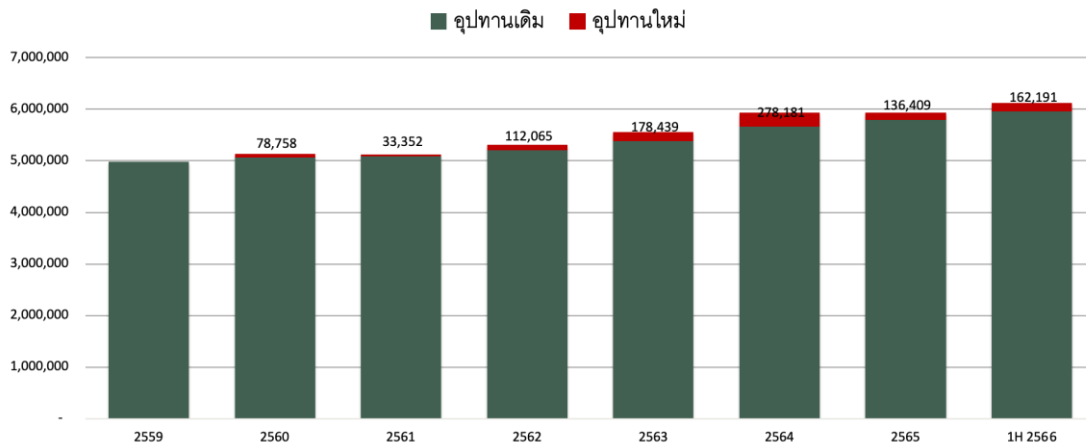
-ไม่มี-

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม

#### 3.1 ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

##### 3.1.1 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ กลางปี พ.ศ. 2566

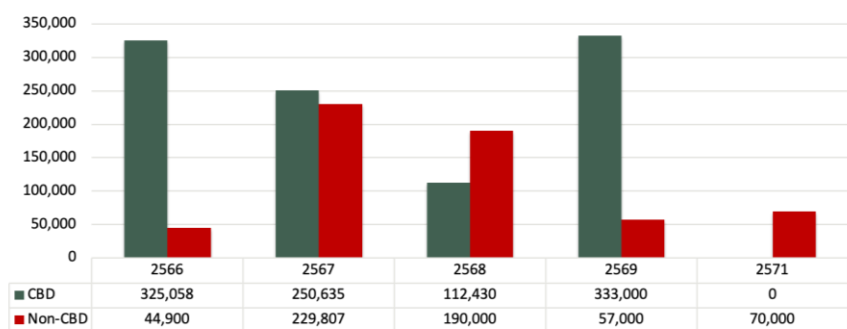
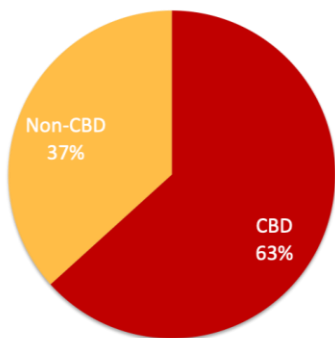
อุปทานอาคารสำนักงานในช่วงกลางปี พ.ศ.2566 มีจำนวนอุปทานรวมประมาณ 5.96 ล้านตารางเมตร จำนวนพื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 (%YoY) โดยเกิดจากอุปทานโครงการใหม่หักลบพื้นที่จากการปรับเพิ่ม-ลด พื้นที่โครงการต่างๆ สำหรับโครงการใหม่ได้แก่ โครงการ One City Centre, The Rice, The Unicorn และโครงการ Park Silom



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

\*หมายเหตุ: สำรองและจัดเก็บข้อมูลอาคารสำนักงานที่มีการบริหารโดยเอกชนที่ไม่รวมอาคารถือครองกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของร่วม ไม่รวมอาคารที่เจ้าของโครงการพัฒนาเพื่อใช้เองหรือบริหารเอง และไม่รวมอาคารที่มีพื้นที่เช่ารวมกันน้อยกว่า 5,000 ตารางเมตร

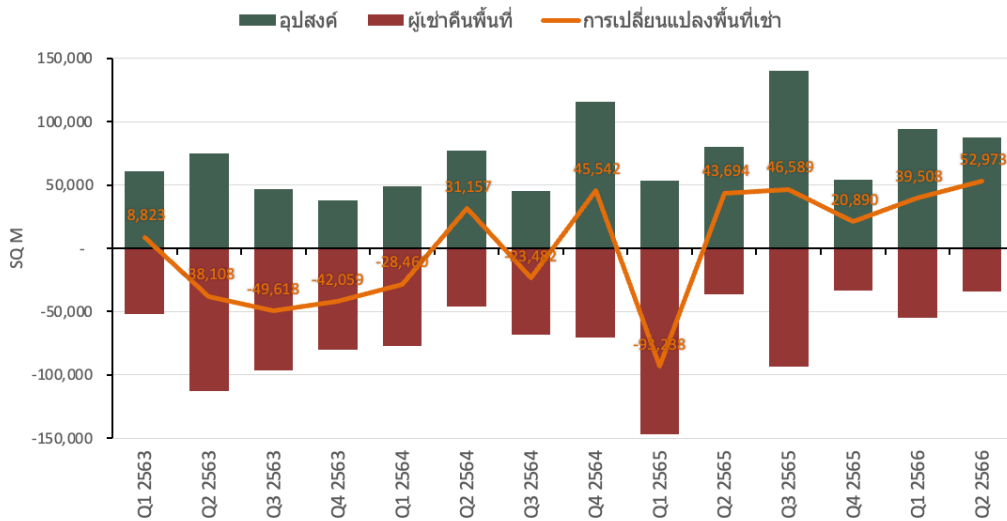
อุปทานใหม่ภายในครึ่งปีหลัง พ.ศ.2566 คาดว่าจะมีอาคารสำนักงานเปิดใหม่จำนวนทั้งหมด 369,958 ตารางเมตร ส่วนใหญ่ร้อยละ 88 อยู่ในโซน CBD และ ร้อยละ 12 อยู่ในโซน Non-CBD



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### ภาพรวมอุปสงค์

อุปสงค์การเช่าพื้นที่สุทธิเพิ่มขึ้นประมาณ 9 หมื่นตารางเมตร ในช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ.2566 ในขณะที่อุปทานใหม่เพิ่มขึ้นถึง 1.6 แสนตารางเมตร การเพิ่มขึ้นของอุปทานจำนวนมากยังคงกดดันให้ตลาดอยู่ในภาวะแข่งขันสูงต่อไป

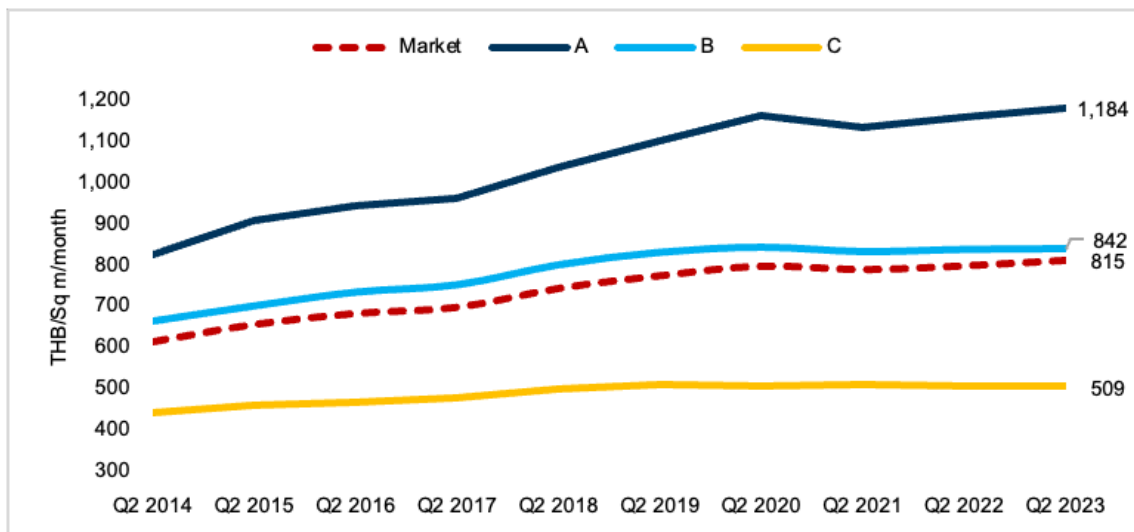


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

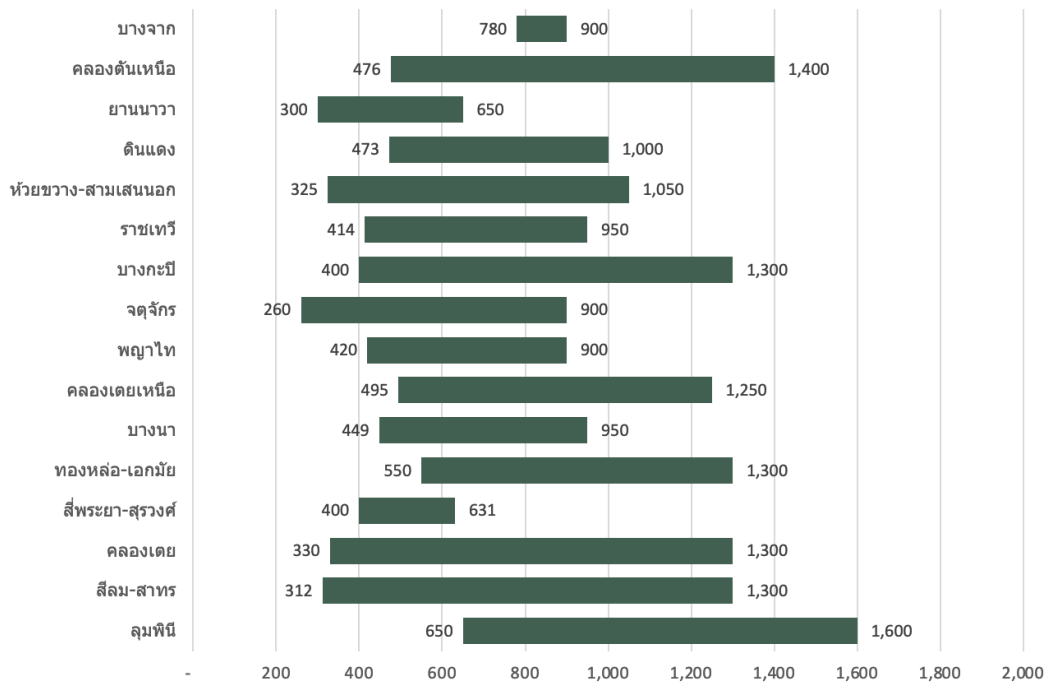
### ภาพรวมราคาเช่า

สถานการณ์ราคาเช่าอาคารสำนักงานโดยรวมอยู่ที่ 815 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่อัตราร้อยละ 1.3 จากช่วงเดียวกันในปีก่อน เนื่องจากการปรับเพิ่มของอาคารเกรดเอ ที่เข้าสู่ตลาดใหม่และการปรับเพิ่มราคาเช่าหลังรีโนเวทของอาคารเดิม ส่งผลให้ราคาเช่าโดยรวมเพิ่มขึ้นส่วนกลุ่มอาคารเกรด ซี พบว่าราคาเฉลี่ยลดลงอยู่ที่อัตราร้อยละ 0.1

### ราคาเช่าโดยเฉลี่ยจำแนกตามเกรดอาคาร (หน่วย บาท/ตร.ม./เดือน)



	Q2 2023	% Change (Q-o-Q)	% Change (Y-o-Y)
Market	815	▲ 1.0%	▲ 1.3%
Grade A	1,184	▲ 1.9%	▲ 2.6%
Grade B	842	▲ 1.2%	▲ 1.4%
Grade C	509	▼ 0.1%	▲ 0.2%

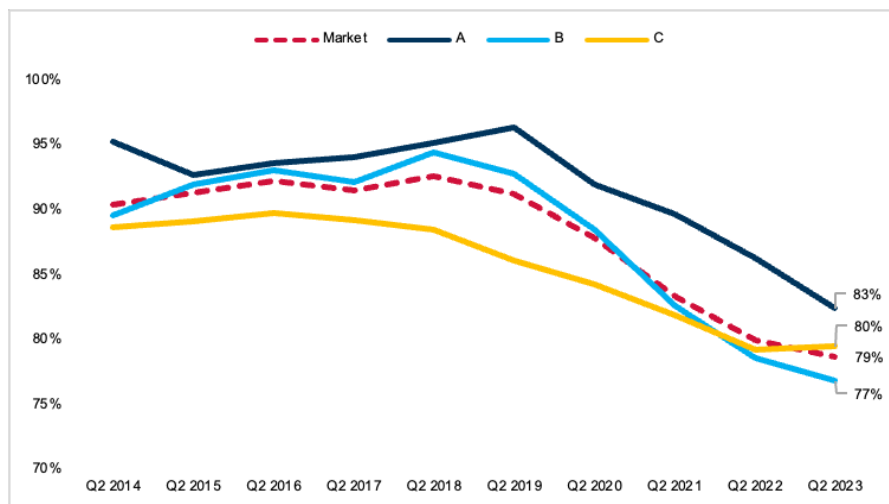


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### ภาพรวมด้านอัตราการเช่า

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานกำลังเข้าสู่ตลาดที่แข่งขันที่รุนแรงมากขึ้นต่อเนื่อง อัตราการเช่าโดยรวมนั้นลดลงต่อเนื่องอยู่ที่ร้อยละ 79 ลดลงจากช่วงเดียวกันในปีก่อนในอัตราร้อยละ 1.3 สถานการณ์โดยรวมต่อจากนี้ไปอีก 3 ปีข้างหน้า อำนาจการต่อรองในตลาดยังคงเป็นของผู้เช่า เพราะการเพิ่มขึ้นของอุปทานพื้นที่เช่ายังมีอย่างต่อเนื่อง ขณะที่อุปสงค์เพิ่มขึ้นในปริมาณไม่มากนักและค่อนข้างช้ากว่าฝั่งอุปทาน

### อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยแยกตามเกรดอาคาร



	Q2 2023	% pts Change (Q-o-Q)	% pts Change (Y-o-Y)
Market	79%	▼ 0.2% pts	▼ 1.3% pts
Grade A	83%	▼ 2.2% pts	▼ 3.9% pts
Grade B	77%	▲ 0.4% pts	▼ 1.8% pts
Grade C	80%	▼ 0.1% pts	▲ 0.2% pts

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### ภาพรวมตลาดโดยรอบอาคาร CP Tower 1

อาคารสำนักงานบริเวณโดยรอบอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 โดยรวมมีราคาเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากการเข้ามาของอาคาร พาร์ค สीलล์ ส่วนอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 ราคาเช่าอยู่ที่ 850 บาท/ตร.ม./เดือน ใกล้เคียงค่าเฉลี่ยตลาดบริเวณนี้ ที่มีค่าเช่า 848 บาท/ตร.ม./เดือน ด้านอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 84

ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS/MRT	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ว่าง	ราคาเช่าในช่วง ปี พ.ศ.2559 - มิ.ย. พ.ศ.2566								การเปลี่ยนแปลง จาก ช่วงสิ้นปี พ.ศ.2565	แนวโน้มราคา	
					อัตราเช่า (ตร.ม.)	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565			มิ.ย. 2566
United Center	2532	BTS	50,000	69%	15,722	790	790	883	884	885	953	957	957	0%	
Silom Complex	2536	BTS/MRT	32,580	85%	4,980	950	950	900	950	900	900	901	946	5%	
Liberty Square	2534	BTS	19,500	75%	4,795	700	720	750	800	800	700	700	680	-3%	
Zuellig House	2537	BTS/MRT	5,670	84%	903	750	800	800	800	850	850	850	850	0%	
Asia sermij Tower	2548	BTS	19,024	100%	60	600	600	660	740	740	600	600	600	0%	
Thaniya Plaza	2537	BTS	17,000	93%	1,154	670	700	700	790	720	730	750	750	0%	
Kamol Sukosol Building	2534	BTS	7,300	81%	1,388	600	600	600	600	600	600	600	600	0%	
Silom Edge	2565	BTS/MRT	12,000	92%	966							900	950	8%	
Park Silom	2566	BTS/MRT	56,500	60%	22,620								1,300	-	
CP Tower I	2532	BTS	44,383	100%	-	800	800	800	800	800	850	850	850	0%	
ค่าเฉลี่ยตลาด				84%	62,588	734	739	736	783	791	762	790	848	7%	

### ภาพรวมตลาดโดยรอบอาคาร CP Tower 2

อาคารสำนักงานบริเวณโดยรอบอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 มีการเปลี่ยนแปลงของราคาเช่าเล็กน้อย โดยลดลงจากช่วงสิ้นปี ร้อยละ 2 ราคาเช่าโดยเฉลี่ยของตลาดอยู่ที่ตารางเมตรละ 766 บาท โดยอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 มีราคาต่ำกว่าตลาด อยู่ที่ 650 บาทต่อตารางเมตร ด้านอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 79 ลดลงจากช่วงสิ้นปี ที่มีอัตราการเช่าร้อยละ 81 เนื่องการสถานการณ์อุปทานที่มีการแข่งขันสูงขึ้น

ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS/MRT	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ว่าง	ราคาเช่าในช่วง ปี พ.ศ.2557 - มิ.ย. พ.ศ.2565								การเปลี่ยนแปลง จาก ช่วงสิ้นปี พ.ศ.2565	แนวโน้มราคา	
					อัตราเช่า (ตร.ม.)	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565			มิ.ย. 2566
RS Tower	2536	MRT	53,000	97%	1,805	560	560	560	650	600	480	473	473	0%	
CW Tower A	2550	MRT	39,013	80%	7,802	680	720	750	800	800	792	800	800	0%	
CW Tower B	2550	MRT	24,394	88%	2,831	680	720	750	800	800	795	798	800	0%	
Pakin Building	2551	MRT	36,500	81%	6,637	550	550	550	550	550	550	550	550	0%	
Le Concorde Tower	2540	MRT	25,700	66%	8,821	575	600	650	700	759	756	770	763	-1%	
Olympia Thai Tower	2536	MRT	14,500	84%	2,389	660	700	700	720	750	749	687	718	5%	
AIA Capital Center	2557	MRT	54,000	88%	6,482	800	900	950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0%	
Rasa Tower II	2549	MRT	24,000	97%	689	690	690	690	750	690	690	690	690	0%	
SKYY Centre	2564	MRT	39,000	1%	38,765						700	856	650	-24%	
G Tower (North Tower)	2559	MRT	42,531	82%	7,830	850	950	950	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	0%	
G Tower (South Tower)	2559	MRT	23,299	82%	4,297	950	950	950	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	0%	
CP Tower II	2537	MRT	25,000	99%	254	620	620	620	650	650	650	650	650	0%	
ค่าเฉลี่ยตลาด				79%	88,601	692	724	738	793	791	772	781	766	-2%	

### ภาพรวมตลาดโดยรอบอาคาร CP Tower 3

อาคารสำนักงานบริเวณโดยรอบอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 มีราคาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 557 บาท/ตารางเมตร/เดือน ไม่เปลี่ยนแปลง ซึ่งอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 มีราคาเช่าคงที่เช่นกัน ที่ 550 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ด้านอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 76 เพิ่มขึ้นเกือบร้อยละ 2 จากช่วงสิ้นปี

ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	BTS/MRT	ขนาดพื้นที่		พื้นที่ว่าง		ราคาเช่าในช่วง ปี พ.ศ.2559-ธ.ย.พ.ศ.2566							การเปลี่ยนแปลง จากช่วงสิ้นปี พ.ศ.2565	แนวโน้มอัตราเช่า	
			(ตร.ม.)	อัตราเช่า (ตร.ม.)	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	มิ.ย.2566				
Wannasom Tower	2549	MRT	27,000	77%	6,110	620	600	600	600	605	600	600	600	600	0%	
Siripinyo Building	2535	MRT	18,000	47%	9,625	580	590	590	650	600	650	649	648	0%		
KSL Tower	2536	MRT	12,500	89%	1,405	430	480	443	480	444	430	430	430	0%		
Bangkok Thai Tower	2536	MRT	10,000	68%	3,199	630	650	650	650	600	600	600	600	0%		
Lertpanya Building	2541	MRT	9,410	88%	1,134	440	440	444	452	465	564	492	486	-1%		
Evergreen Place	2543	MRT	7,000	82%	1,252	630	630	630	630	630	630	580	580	0%		
CP Tower III	2537	MRT	9,800	84%	1,586	600	550	550	580	580	550	550	550	0%		
ค่าเฉลี่ยตลาด				76%	24,311	561	563	558	577	561	575	557	557	0%		

## สรุป

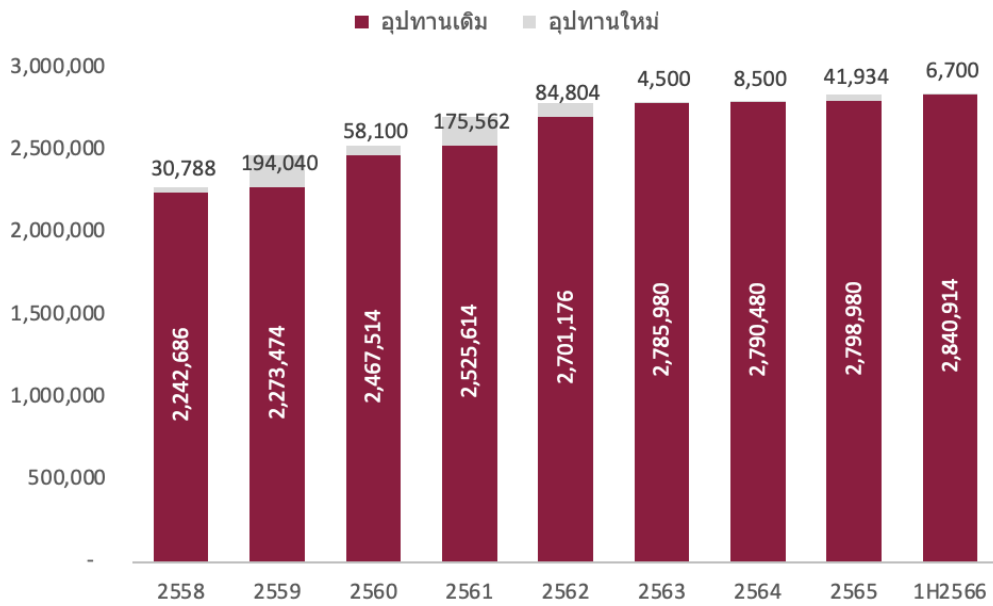
สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันอุปสงค์เพิ่มขึ้นอย่างชะลอตัว ขณะที่อุปทานยังคงเพิ่มแบบเร่งขึ้น กดดันให้ตลาดอยู่ในภาวะแข่งขันสูงต่อไป จากการวิเคราะห์และพยากรณ์แนวโน้มตลาดในอีก 3 ปี ข้างหน้า คาดว่าตลาดจะเป็นลักษณะที่ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงกว่าผู้ให้เช่า โดยอาคารเก่าที่มีมาตรการเชิงรุกเพื่อได้รับ Green Certificate มีแนวโน้มรักษาผู้เช่าเอาไว้ได้มากกว่าอาคารที่ไม่มี



### 3.1.2 ภาพรวมตลาดศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานคร ณ กลางปี พ.ศ. 2566

สถานการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ณ กลางปี พ.ศ. 2566 บริเวณใจกลางเมืองและรอบใจกลางเมืองมีจำนวนอุปทานรวมประมาณ 2.8 ล้าน ตารางเมตร มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด 1 โครงการ จำนวนพื้นที่รวม 6,700 ตารางเมตร จาก โครงการทีเอสพี สาขาสาธุประดิษฐ์ ซึ่งเป็นโมเดลซูเปอร์มาร์เก็ตสดแดนออนไลน์

อุปทานธุรกิจค้าปลีกให้เช่าในบริเวณใจกลางเมืองและรอบใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2558 - กลางปี พ.ศ.2566 (หน่วย:ตารางเมตร)

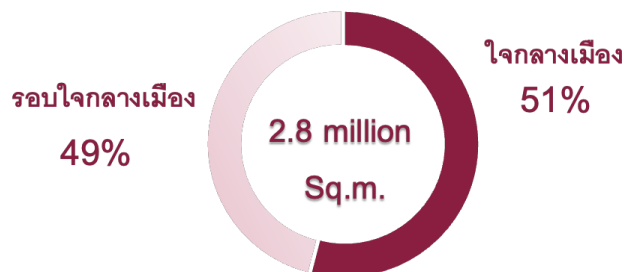


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### อุปทานจำแนกตามประเภทธุรกิจค้าปลีก

อสังหาริมทรัพย์ค้าปลีก ณ กลางปี พ.ศ.2566 มีความเคลื่อนไหวค่อนข้างน้อยพื้นที่ส่วนใหญ่ 51% อยู่ในบริเวณใจกลางเมือง และ 49% อยู่ในบริเวณรอบใจกลางเมือง จำนวนพื้นที่ทั้งหมด 2.8 ล้านตารางเมตร

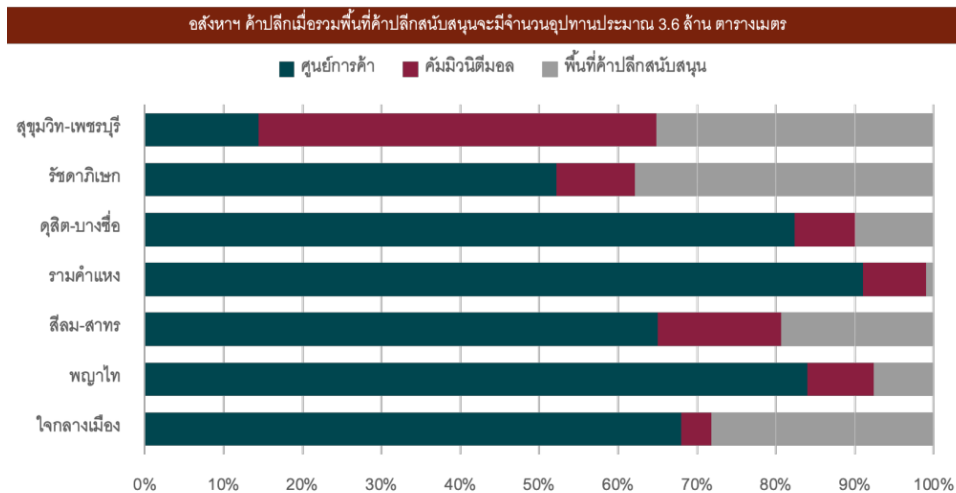
กราฟแสดงส่วนแบ่งอุปทานที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองและรอบใจกลางเมือง



## พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นพร้อมกับอาคารสำนักงาน

พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน เป็นการพัฒนาร่วมกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอุปโภคบริโภคภายในโครงการนั้นเป็นหลัก ซึ่งการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เหล่านี้มีแนวโน้มเติบโตไปตามโครงการขนาดใหญ่ทั้งรูปแบบอาคารสำนักงาน โรงแรม ที่อยู่อาศัย สังเกตได้ว่าบริเวณพื้นที่สำคัญที่เป็นแหล่งรวมอาคารสำนักงาน หรือโรงแรม อย่างย่านรัชดาภิเษก ย่านสุขุมวิท หรือใจกลางเมือง จะมีส่วนแบ่งของพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนสูง

จำนวนอุปทานพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนจะมีส่วนแบ่งพื้นที่สูงในการทำเลอธุรกิจและท่องเที่ยว ซึ่งมักจะมีอาคารสำนักงานหรือโรงแรมเป็นส่วนผสมหลัก



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

การเก็บค่าเช่าของศูนย์การค้าโดยรวมยังอยู่ในช่วงฟื้นตัวเต็มรูปแบบ ซึ่งการคิดราคาเช่าค่อนข้างมีช่วงราคากว้างและมีการปรับเปลี่ยนตามสัญญาเช่าแต่ละปี ประมาณร้อยละ 3-5 ข้อมูลช่วงราคาตามตารางจึงเป็นการสรุปเพื่อความเข้าใจในการตั้งราคาเช่าหลักลักษณะการคิดราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น Fix Rent, GP และ Fix Rent+GP สำหรับการคิดค่า GP จะมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 35-40 ทั้งนี้ในทางการเจรจาต่อรองเพื่อเกิดสัญญาจริงอาจเกิดการให้ส่วนลดตกแต่งร้านค้า รวมถึงช่วงที่ไม่เก็บค่าเช่าประมาณ 1-6 เดือน เป็นต้น

ลักษณะสัญญาเช่าจะมีทั้งแบบผสมหรืออย่างใดอย่างหนึ่งระหว่าง Fix Rent & GP & Minimum guarantee

ประเภทกลุ่มผู้เช่า	ขนาดพื้นที่เช่าโดยประมาณ	ราคาเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรโดยประมาณ	ตัวอย่างกลุ่มธุรกิจผู้เช่า
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)	มากกว่า 2,000 ตารางเมตร ขึ้นไป	500-1,000 บาท   GP 5%-10%	โรงพยาบาล, ศูนย์ประชุม, สนามกีฬา, ธุรกิจไอที, ฟิตเนส
ผู้เช่าหลักขนาดเล็ก (Mini Anchor Tenant)	100-2,000 ตารางเมตร	1,000-3,000 บาท   GP 10%-30%	ร้านอาหาร เครื่องดื่ม, ร้านขายยา, สถาบันสุขภาพ, ธนาคาร
ผู้เช่าร่วม (Co-Tenant)	น้อยกว่า 100 ตารางเมตร	3,000-5,000 บาท   GP 30%-47%	ร้านอาหาร เครื่องดื่ม, ร้านเครื่องประดับ, ร้านเสื้อผ้าแฟชั่น, ร้านจำหน่ายอุปกรณ์มือถือ, รถเช่าจำหน่ายสินค้าบริเวณทางเดิน, ตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ

หมายเหตุ: อัตราค่าเช่าข้างต้นเป็นการประมาณการราคาจากผู้เช่ารายใหญ่ชั้นนำของประเทศ ณ กลางปี พ.ศ.2568 ทั้งนี้หากเป็นศูนย์การค้าหรือนอกชานเมืองหรือประเภทพื้นที่มีผลจะมีราคาเช่าต่ำกว่าข้างต้น 30%-50% โดยประมาณ

### สัดส่วนของกลุ่มผู้เช่า

ศูนย์การค้า ส่วนใหญ่จะมีสัดส่วนผสมประเภทกลุ่มผู้เช่าโดยประมาณการ คือ Anchor Tenant 50%-60%, Mini Anchor Tenant 20%-30% และ Co-Tenant 10%-20%

50%-60%	20%-30%	10%-20%
Anchor Tenant	Mini Anchor Tenant	Co-Tenant

คัมมิวนิตีมอลล์ส่วนใหญ่จะมีสัดส่วนผสมประเภทกลุ่มผู้เช่าโดยประมาณการ คือ Anchor Tenant 20%-30%, Mini Anchor Tenant 50%-60% และ Co-Tenant 10%-20%

50%-60%	20%-30%	10%-20%
Mini Anchor Tenant	Anchor Tenant	Co-Tenant

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนในย่านพระราม 9 และบริเวณใกล้เคียง (บาท/ตารางเมตร/เดือน) ณ กลางปี พ.ศ. 2566

 <p><b>G-Tower</b></p> <p>1,300-1,700 Baht/Sq.m./Month</p>	 <p><b>Unilever</b></p> <p>1,700 Baht/Sq.m./Month</p>	 <p><b>Fortune Tower</b></p> <p>800-1,250 Baht/Sq.m./Month</p>	 <p><b>Park Silom</b></p> <p>2,000 Baht/Sq.m./Month</p>
 <p><b>The Ninth</b></p> <p>1,500 Baht/Sq.m./Month</p>	 <p><b>ONE CITY CENTRE</b></p> <p>1,500-3,000 Baht/Sq.m./Month</p>	 <p><b>AIA Ratchada</b></p> <p>1,200-1,500 Baht/Sq.m./Month</p>	 <p><b>One Phayathai</b></p> <p>805 Baht/Sq.m./Month</p>

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนให้เช่าในย่านพระราม 9 และบริเวณใกล้เคียงส่วนใหญ่มีราคาค่าเช่าอยู่ที่ 800 - 1,800 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ไม่เปลี่ยนแปลงจากช่วงก่อนหน้า

## สรุป

การปรับตัวของศูนย์การค้า ณ ไตรมาสแรกปี พ.ศ.2566 ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ยกเลิกลดราคาค่าเช่าหรือเหลือการให้ส่วนลดประมาณ 4% ภายหลังจาก Traffic ผู้ใช้บริการกลับมา 80% เมื่อเทียบกับช่วงก่อน โควิด-19 ทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ประมาณ 20% ด้านพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น พร้อมกับขอสงวนประเภทอื่น ทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม ที่อยู่อาศัย ในย่านใจกลางเมือง

### 3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

#### นโยบายการตลาด

CPTGF กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท บริหารงานโดย บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า โดยเน้นการพัฒนาศูนย์การค้า/ค้าปลีก รวมถึงอาคารสำนักงานให้เช่า เพื่องานเช่าและงานบริการ โดยลักษณะของธุรกิจเพื่อพัฒนาให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนและต่อภาวะการแข่งขัน ทั้งกลยุทธ์การแข่งขัน และช่องทางการจัดจำหน่ายทุกด้าน

#### ภาพรวมธุรกิจค้าปลีก-ห้างสรรพสินค้า ภาวะการแข่งขันปี 2566 - 2567

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯฟื้นตัวขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงกลางปี 2566 จากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติ สิ้นมิถุนายน 2566 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 12.9 ล้านคนเข้าเยี่ยมชมประเทศไทยและภายในสิ้นปี 2566 จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดจะถึง 28.5 ล้านคน สถิติหลัก 5 ประเทศของนักท่องเที่ยวที่เดินทางไปประเทศไทยคือ มาเลเซีย, จีน, รัสเซีย, เกาหลีและอินเดีย ซึ่งให้เห็นว่าแนวโน้มในเชิงบวกของการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ มีผลกระทบอย่างมากต่อตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

ในปี 2566 ที่ผ่านมา โปรโมชันต่างๆโดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเทศกาล จะช่วยเพิ่มรายได้และผู้เช่าค่อยๆกลับมา โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านอาหารร้านอาหารบริการด้านความงามและสุขภาพ และยังมีบางกลุ่มธุรกิจที่ยังคงต้องปรับตัวอย่างต่อเนื่องคือ กลุ่มไอที ที่พบว่าค่าให้บริการผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์มียอดขายและการเติบโตที่ดีขึ้น อีกด้านการให้บริการหน้าร้านจึงจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนรูปแบบให้บริการที่เน้นด้านกิจกรรมแบบมีส่วนร่วมกับผู้ให้บริการเพิ่มมากขึ้น

ภาพรวมโครงการห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่หลายแห่งยังคงอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ธุรกิจค้าปลีกในห้างสรรพสินค้าที่สำคัญยังคงฟื้นตัว โดยแรงผลักดันจาก พนักงานที่กลับไปทำงาน รวมนักท่องเที่ยวต่างชาติและมาตรการกระตุ้นการบริโภค จากนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาใช้จ่ายมากขึ้น-อยู่ในประเทศไทยยาวนานขึ้น ใจยกการทำห้างฯคือ จะทำอะไรให้มีการใช้จ่ายที่สูงขึ้นไปอีกและต่อเนื่องในระยะยาว

ตัวแปรค้าปลีกที่อาจจะเกิดขึ้นในปี 2567 คือ การมีสินค้าจากประเทศจีนเข้ามาตีตลาด ผ่านแพลตฟอร์มต่างๆ สร้างเม็ดเงินหมุนเวียนมูลค่าหลักแสนล้านบาท และเม็ดเงินเหล่านี้ถูกดึงออกนอกประเทศถึงสองในสามของเม็ดเงินทั้งหมด กระทั่งต่อผู้ประกอบการเอสเอ็มอีและธุรกิจในประเทศ เนื่องจากกลุ่มสินค้าเหล่านี้ ไม่มีมาตรการทางภาษีมาดูแล จึงเป็นช่องว่างทำให้สินค้าจำนวนมากแห่เข้ามาทำตลาดในประเทศไทยได้ง่าย

#### กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจค้าปลีกปี 2567

ในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ใช้ Entertainment E-Marketing + Muketing การสร้างกิจกรรมและสร้างเรื่องสนใจอย่างต่อเนื่องที่มีผลต่อคนไทยและต่างชาติ เจาะทุกกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงและเติบโตในระยะยาว การทำธุรกิจและการตลาดในโลกยุคดิจิทัล ก้าวเข้าสู่ความเป็นออนไลน์มากขึ้นในทุกๆ ธุรกิจ รวมถึงธุรกิจค้าปลีก ต่างปรับตัวให้เข้ากับพฤติกรรมที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภคในยุคนี้ หวังเจาะกลุ่มคนรุ่นใหม่ ที่จะเข้ามามีบทบาทสำคัญต่อตลาดในอนาคตอันใกล้มากขึ้น โดยอิง 5 เทรนด์อนาคตในปี 2567 กับธุรกิจ-ผู้ประกอบการหน้าใหม่ที่นำจับตา

1. Wellness Tourism มีแนวโน้มเติบโตสูง เกิดจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลง สาเหตุการเสียชีวิตจากโรคไม่ติดต่อเรื้อรังที่สามารถป้องกันได้มีแนวโน้มเติบโตโดดเด่น จากศักยภาพในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและบริการทางการแพทย์ อีกทั้งยังเป็น 1 ใน 12 กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่รัฐบาลให้การสนับสนุน เพื่อเป็นกลไกการขับเคลื่อนเศรษฐกิจในอนาคต

2. Artificial Intelligence (AI) เทรนด์ที่จะช่วยให้องค์กรมีต้นทุนที่ลดลง สะท้อนให้เห็นถึงความก้าวหน้าที่มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจ บริษัทผู้ค้าปลีกมีการใช้ Application ที่มีส่วนประกอบของ AI รวมถึง Chatbot ในการให้บริการมากขึ้น

3. Sustainability Trend หลังความเสียหายสภาพอากาศของโลกเริ่มมีความแปรปรวนมากขึ้น โดยเทรนด์นี้เน้นไปที่พลังงานสะอาด สำหรับโอกาสในการลงทุนที่เกี่ยวข้องกับ sustainability พลังงานสะอาดหรือคาร์บอนเครดิต

4. Electric Vehicle (EV) ผู้เล่นค้าปลีก/ค้าส่งยุคใหม่ที่ใส่ใจเรื่องสิ่งแวดล้อม คาดว่าจำนวนรถ BEV สะสมในประเทศไทยจะเพิ่มเป็น 2.2 ล้านคันใน 6 ปีข้างหน้า

5. บรรจุภัณฑ์เพื่อความยั่งยืน (Advanced Materials) กลยุทธ์การจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่ผู้ประกอบการค้าปลีกนำมาเป็นจุดขายมากขึ้น

#### ภาพรวมตลาดและภาวะการแข่งขัน ธุรกิจอาคารให้เช่าสำนักงานปี 2566 - 2567

ระหว่างปี 2566 -2567 เป็นต้นไปสำนักงานให้เช่าเกิดโอเวอร์ซัพพลาย ความต้องการเช่าสำนักงานโตไม่ทันซัพพลายใหม่ ทำให้ตลาดเข้าสู่ภาวะ “โอเวอร์ซัพพลาย” การแข่งขันรุนแรงยิ่งขึ้น เจ้าของอาคารลดราคาเช่าเพื่อรักษาลูกค้าเดิม และดึงดูดลูกค้าใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ ภาพรวมสำนักงานให้เช่าทั่วประเทศปี 2566 ได้ส่งผลค่าเช่าต่ำกว่าค่าเฉลี่ยเป็นครั้งแรกในรอบ 10 ปี ลดราคาเช่า 5-10% ดึงลูกค้าเก่า-ซึ่งลูกค้าใหม่ รวมถึงการจัดโปรโมชันลดค่าเช่า 6-12 เดือนพร้อม และปรับรูปแบบให้บริการที่ให้ความสำคัญกับ “มาตรฐานอาคารเขียว” เพื่อดึงดูดผู้เช่าบริษัทข้ามชาติและรักษากลุ่มผู้เช่าสำนักงานเดิมให้มากขึ้น

ภาพรวมตลาดเช่าสำนักงานย่านศูนย์กลางธุรกิจ CBD ยังมีความต้องการที่แข็งแกร่ง สูงกว่าพื้นที่ที่ไม่ใช่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ สะท้อนความต้องการพื้นที่สำนักงานที่ทันสมัย และในปี 2567 และมีสัญญาณที่ดีจากบริษัทข้ามชาติที่ต้องการย้ายฐานมาไทย โดยเฉพาะจาก “จีน” ในกลุ่มธุรกิจรถอีวี เข้ามาหาพื้นที่จัดตั้งสำนักงาน โดยย่านรัชดาฯ เป็นทำเลเป้าหมาย ส่วนบริษัทคนไทยเริ่มขยายใช้พื้นที่สำนักงานเพื่อประกอบกิจการมากขึ้น เพราะมีส่วนสำคัญต่อภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือในการดึงดูดพนักงานที่มีความสามารถเข้าร่วมงาน

การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ เมื่อบริษัทต่างๆ มีพนักงานเพิ่มมากขึ้น ความต้องการพื้นที่สำนักงานก็จะเพิ่มขึ้นเช่นกัน นโยบายของรัฐบาลที่มุ่งส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศและการเติบโตทางเศรษฐกิจอาจส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานและอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น การเปลี่ยนแปลงนี้เป็นการเน้นไปที่ความยั่งยืนมากขึ้น และตอบรับแนวทางประเทศไทยใส่ใจสิ่งแวดล้อม อาคารสำนักงานให้เช่าที่สร้างพลังงานสะอาดและหมุนเวียน ส่งผลให้การปล่อยก๊าซเรือนกระจกลดลงอย่างมาก เพื่อตอบสนองต่อความนิยมที่เพิ่มขึ้นของรถยนต์ไฟฟ้า (EV) การเพิ่มเครื่องชาร์จ EV ให้กับโครงการตอบสนองความต้องการของฐานผู้ใช้ EV ที่ขยายตัวมีส่วนสนับสนุนความพยายามร่วมกันในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก จึงทำให้ปี 2567 ความยั่งยืนจะเป็นประเด็นสำคัญ เซลล์แสงอาทิตย์และเครื่องชาร์จ EV แสดงถึงความมุ่งมั่นสู่นาคตที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและยั่งยืนยิ่งขึ้น การมีสำนักงานให้เช่าที่ใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อมและมีชีวิตชีวามากขึ้น

การจัดแบ่งและให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการ 2 ประเภทธุรกิจเช่า 1)ธุรกิจเช่าศูนย์การค้า(ค้าปลีก) 2.) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า การรักษาผู้เช่าเดิม –การคัดเลือกผู้เช่าใหม่ บริษัทยังคงรักษาและคัดเลือกผู้เช่าหลักที่มีคุณภาพและเหมาะสม สามารถดึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในแต่ละโซนแต่ละทำเลมีศักยภาพในระยะยาวและค้าปลีกใหม่ที่เป็นธุรกิจอนาคต รวมถึงการให้ความสำคัญต่อ ความปลอดภัยความเชื่อมั่น และยังมีส่วนช่วยส่งเสริมและสัมพันธ์ต่อการให้บริการอาคารในภาพรวม และยังคงขยายนโยบาย 4 ข้อ ที่สามารถสร้างมาตรการดูแลความปลอดภัยแก่พนักงาน ช่วยสร้างความมั่นใจให้กับผู้บริโภคเมื่อต้องมาใช้บริการ

- 1) ให้ความสำคัญต่อพฤติกรรมผู้บริโภค พร้อมรองรับความต้องการที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา
- 2) พัฒนาเทคโนโลยีดิจิทัล ให้เป็นตัวเร่งการเติบโตและการแข่งขัน
- 3) ใส่ใจสุขภาพผู้บริโภคให้ความสำคัญการดูแลสุขภาพ และการใช้ชีวิตให้ถูกสุขลักษณะโดยจะมีเทคโนโลยีเข้ามาเป็นตัวเชื่อม

- 4) การผนึกกำลัง ความร่วมมือกันระหว่างพันธมิตรทางธุรกิจ จะมุ่งเน้นไปที่ความสำเร็จและการเติบโตไปพร้อมกัน

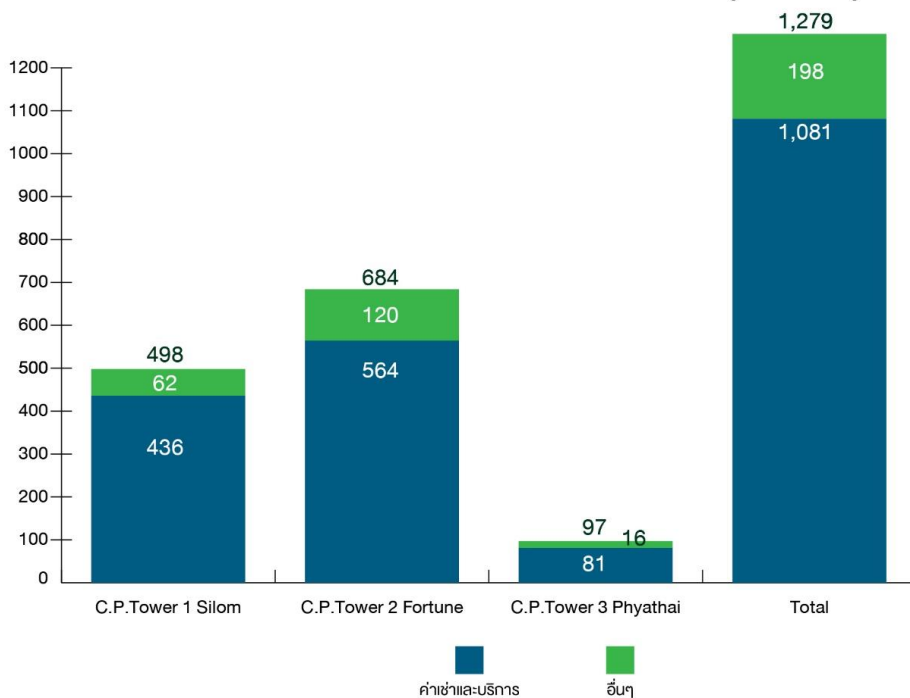
ปี 2567 ด้วยทำเลทั้ง 3 อาคาร ( อาคารซี.พี.ทาวเวอร์สีลม อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ฟอร์จูนทาวน์(ศูนย์การค้าฟอร์จูนทาวน์) อาคารซี.พี.ทาวเวอร์พญาไท ในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท บริหารงานโดย บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นทำเลที่ดีมากเหมาะต่อการพัฒนาและแข่งขันเชิงธุรกิจบริการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในระยะยาว เพื่อตอบสนองต่อพฤติกรรมผู้บริโภค โดยเฉพาะกลุ่มคนรุ่นใหม่เติบโตแบบก้าวกระโดดอย่างรวดเร็ว ทันท่วงทีทางที่เปลี่ยนแปลงและแข่งขันสูงขึ้น ในปี 2567 – 2568 จึงมีแผนพัฒนาและเปลี่ยนแปลงในหลากหลายมิติ ทั้งด้านการปรับปรุงให้ศูนย์การค้าสามารถสร้างบรรยากาศประสบการณ์ร่วม ตอบโจทย์พฤติกรรมใหม่ของคนทุกกลุ่มอยู่เสมอ การปรับปรุงกระบวนการบริหารจัดการโดยการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ มาใช้เพื่อให้ผู้บริโภคที่มาใช้บริการก็จะได้รับความสะดวกสบายทั้งที่จอดรถ, ห้องน้ำ ฯลฯ รวมถึงความปลอดภัยตลอดเวลา การให้บริการเชิงส่งเสริมสังคม จัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่องและให้ความสำคัญต่อทุกกลุ่มเป้าหมาย ทุกเพศและทุกวัยสนับสนุนยอดขายในยุคใหม่ที่มีรูปแบบผสมผสาน การรักษาคุณภาพเพื่อเป้าหมายต่อความเชื่อใจและพึงพอใจ ทั้งลูกค้ากลุ่มใหม่และลูกค้ากลุ่มประจำให้กลับมาใช้บริการซ้ำ การรับข้อมูลข่าวสารเกิดความเชื่อมั่นและเชื่อถือต่อการสื่อสาร ทั้ง online และ offline การบริการหลังการขายที่สม่ำเสมอมาต่อเนื่องทุกปี

### ตัวเลขเชิงสถิติ(Operation Statistics)

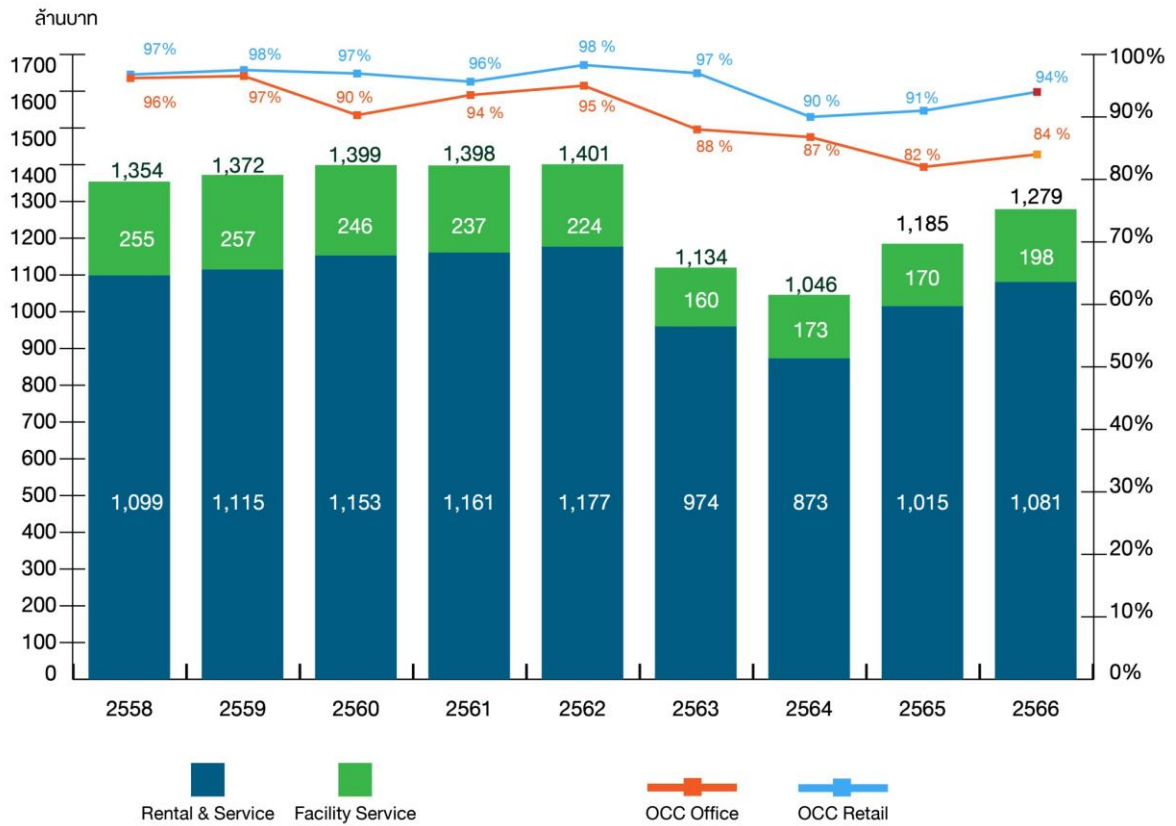
รายได้ค่าเช่า-ค่าบริการ รวม 3 อาคาร (ล้านบาท) 3 อาคาร ปี 2566

พื้นที่เช่า	C.P. Tower 1 สีลม	C.P. Tower 2 ฟอร์จูนทาวน์	C.P. Tower 3 พญาไท	Total (ล้านบาท)
ค่าเช่าและค่าบริการ	436	564	81	1,081
อื่นๆ	62	120	16	198
รวม ปี 2566	498	684	97	1,279

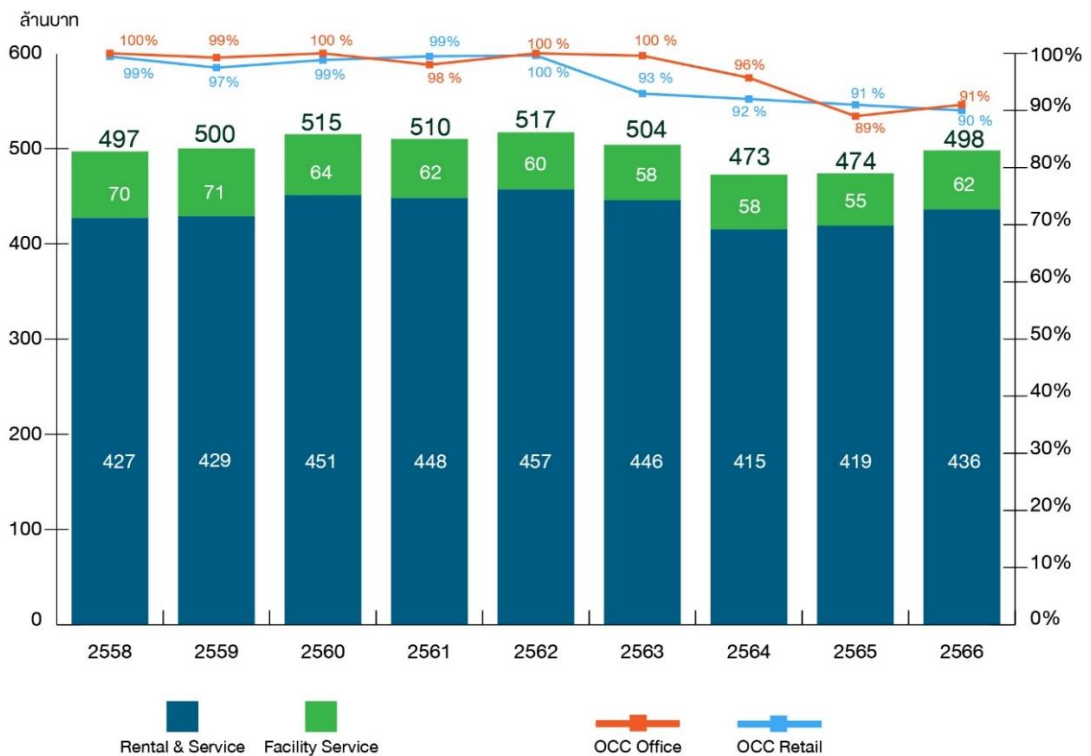
### รายได้ค่าเช่า - ค่าบริการ 3 อาคาร ปี 2566 (ล้านบาท)



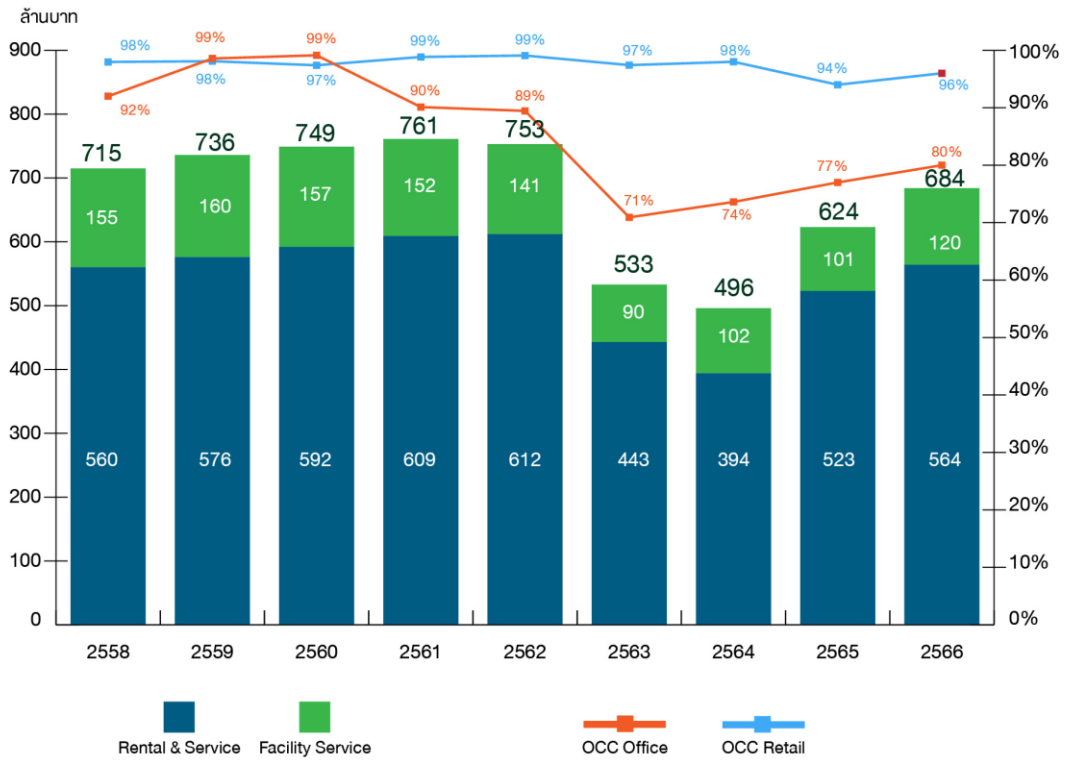
## C.P.TOWER 1 , 2 , 3



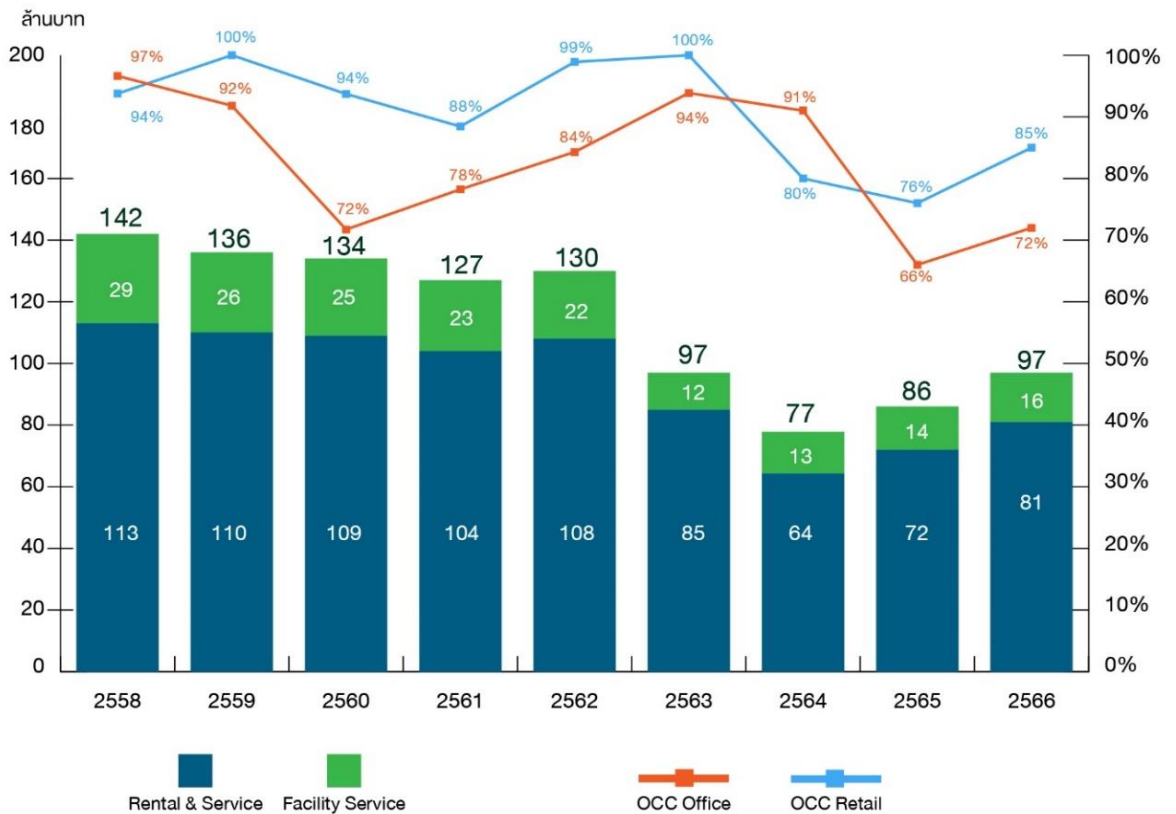
## C.P.TOWER 1 SILOM



## C.P.TOWER 2 FORTUNE TOWN



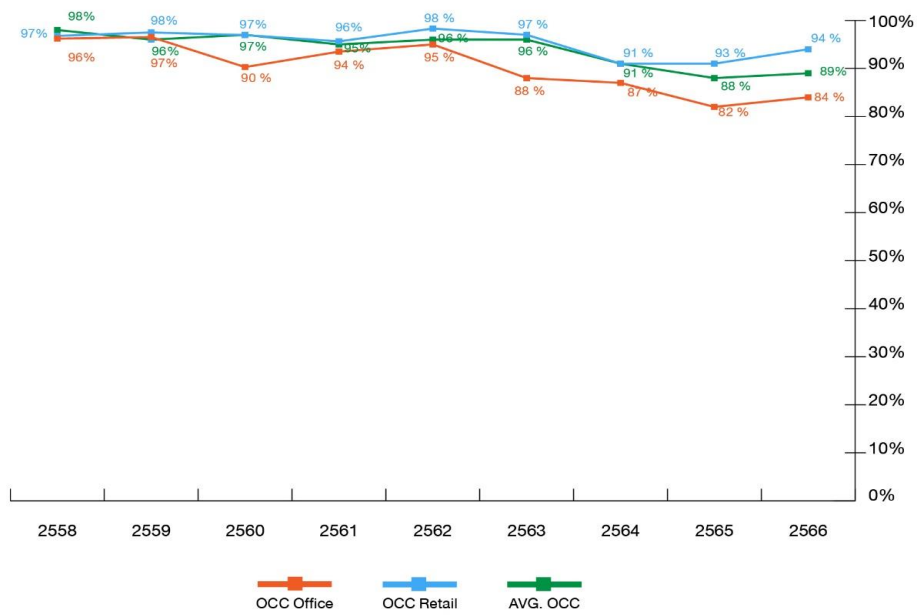
## C.P.TOWER 3 PHAYATHAI





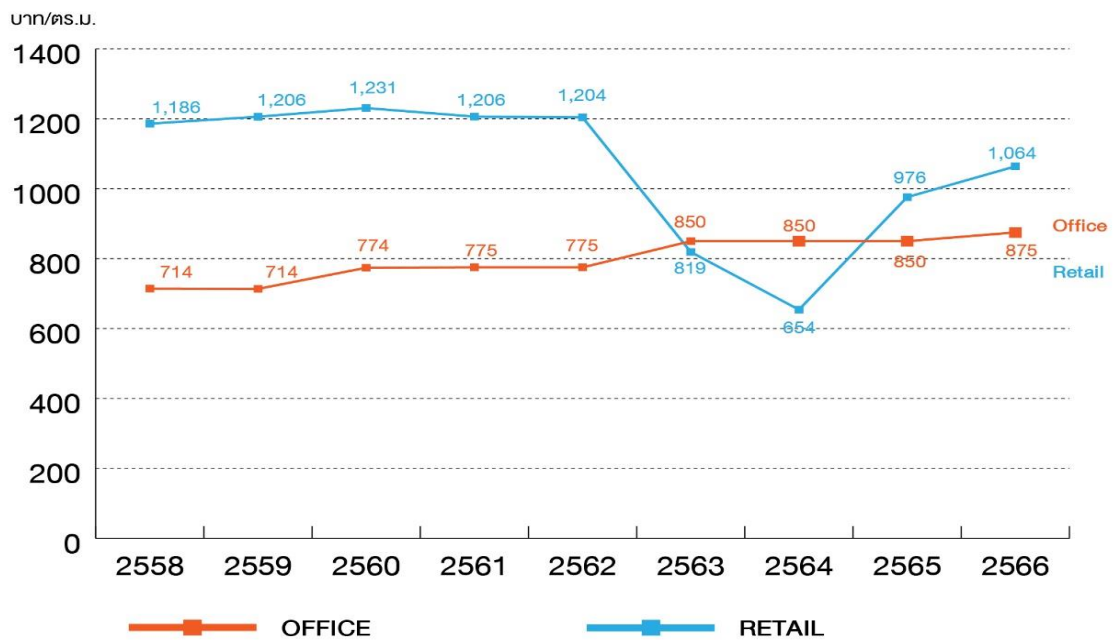
อัตราการครองพื้นที่ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1, 2, 3 ปี 2558-2566

C.P.TOWER 1, 2, 3



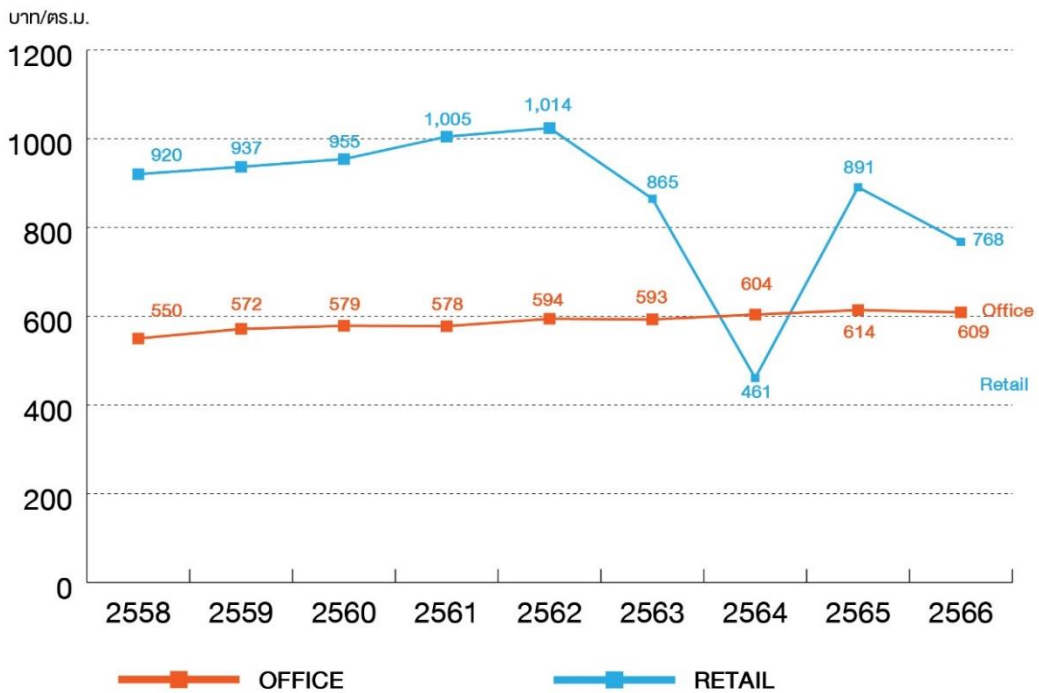
เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 สิ้นปี 2558-2566

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1



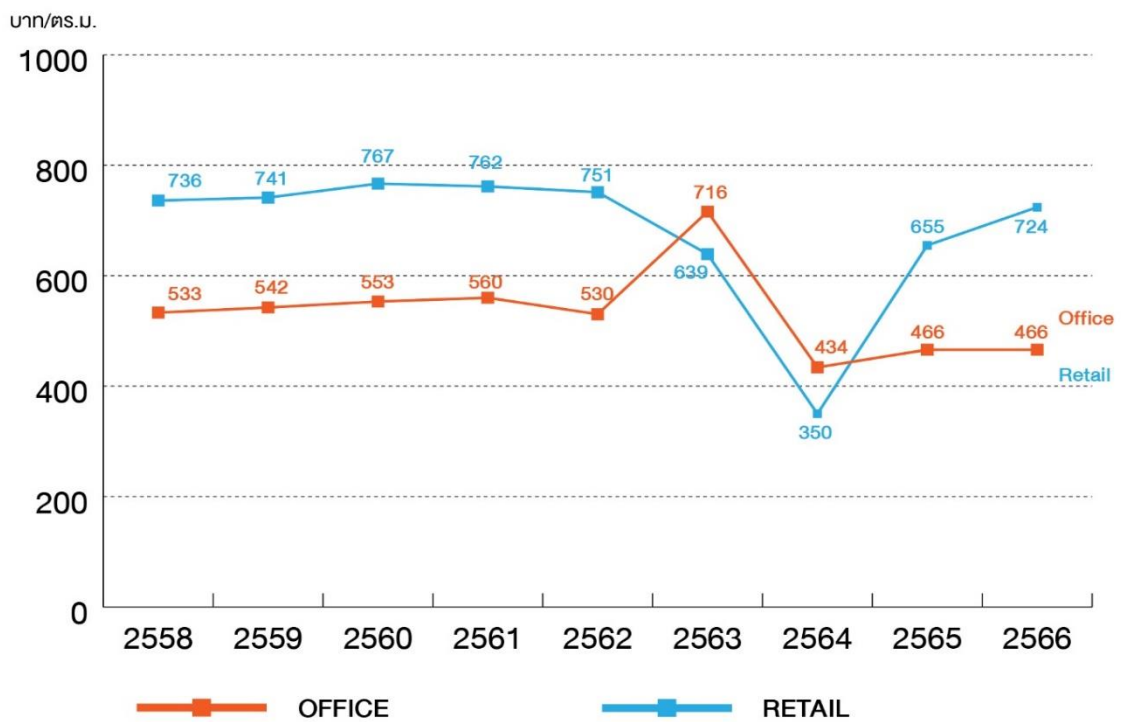
เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 ฟอร์จูนทาวน์ ปี 2558-2566

### อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2



เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 พญาไท ปี 2558-2566

### อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3



#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

##### (ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

###### 1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ความผันผวนของเศรษฐกิจ การเมือง สังคมและธุรกิจโดยทั่วไปของประเทศไทยซึ่งรวมถึง อัตราเงินเพื่อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายต่าง ๆ ทางการเงิน และการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมหรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของกองทุนรวม

###### 2. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัยและการก่อวินาศภัย

หากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ประสบภัยธรรมชาติ อาทิ แผ่นดินไหว หรือน้ำท่วม เป็นต้น หรือการก่อวินาศภัยต่าง ๆ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอาจเกิดความเสียหาย ซึ่งจำเป็นจะต้องมีการซ่อมแซมเพื่อแก้ไขความเสียหายของทรัพย์สิน โดยอาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาอันยาวนาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งทำให้การดำเนินงานของกองทุนรวมหยุดชะงัก ดังนั้น เหตุการณ์ร้ายแรง และ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน อาทิ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน รวมถึงได้จัดให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจเกิดขึ้น อาทิ อัคคีภัยและได้จัดให้มีการซักซ้อมการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เช่น การทดสอบสัญญาณเตือนภัย การซักซ้อมการอพยพหนีภัย เป็นต้น

###### 3. ความเสี่ยงทางการเมือง

ความไม่แน่นอนในสภาวะทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

###### 4. ความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนของกองทุนรวม

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ อย่างละเอียด รวมถึงการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมาย เพื่อศึกษาตรวจสอบใบอนุญาต เอกสารที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ขึ้นนั้น ๆ ที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมี

ข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารรถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว ในการทำ Due Diligence ต่างๆ ได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมายเพื่อทำการตรวจสอบใบอนุญาตก่อสร้าง รวมถึงกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) นั้น บริษัทจัดการอาจไม่สามารถครอบคลุมได้ทั้งหมด ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการ ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องได้

#### 5. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม ภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรือสังหาริมทรัพย์ ภาวะภาษีในส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม หรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับหน่วยลงทุน อาทิ (ก) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย (ข) การใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน หรือ (ค) การขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

ภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนั้น ของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจประสบกับเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ปัจจัยทางการเมือง ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาลรวมถึง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การวางผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวมรวมถึงไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อราคาของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(ข) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองซึ่งขึ้นอยู่กับความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักหลักทรัพย์ และความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) อาจเกิดขึ้นได้จากปัจจัยหลายประการซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการในตลาด หรือขนาดของกองทุนรวม

7. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงดังต่อไปนี้

(ก) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

(ข) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม อาจมิใช่มูลค่าของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายกันจริงในตลาดหลักหลักทรัพย์

8. ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความแตกต่างจากกองทุนรวมอื่น ๆ เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเท่านั้น ผลตอบแทนจากการลงทุนจึงขึ้นอยู่กับผลประกอบการจากการให้เช่า และ/หรือผลดำเนินงานในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นหลัก ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยง อย่างไรก็ตาม แม้ว่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจมีความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ที่น้อยกว่าการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ทั่วไป ผู้ลงทุนควรตระหนักถึงปัญหาสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน อันเนื่องมาจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วย

9. กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม มูลค่าหน่วยลงทุน และ/หรือการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

10. ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องชำระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

11. ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่

เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป

12. ความเสี่ยงจากผลประกอบการจริงของกองทุนรวมอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นการประมาณการและไม่มีการรับประกันว่าจะเป็นอย่างจริงตามนั้น ขณะที่เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจแตกต่างจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ อนึ่งการประมาณการดังกล่าว มีพื้นฐานจากข้อมูลและความเชื่อที่มีอยู่ ณ วันที่จัดตั้งกองทุนเพื่อทำการคาดการณ์ วางแผนงาน ประเมิน ตั้งข้อสมมติฐาน ออกไปในอนาคต ดังนั้น การประมาณการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการแฝงอยู่นอกจากนี้การตั้งสมมติฐานดังกล่าวเป็นสิ่งที่ต้องใช้ดุลยพินิจปัจจัยต่างๆ หลากหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจ การแข่งขัน ภาวะตลาด และการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคต ซึ่งในหลายๆ ปัจจัยเป็นสิ่งที่อยู่เหนือความควบคุมของกองทุนรวม ดังนั้นจึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้น สมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทุนรวมนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องได้

13. ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

แม้ในปัจจุบันไม่ปรากฏว่ามีการเวนคืนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตหากมีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกไม่ว่าทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญ สัญญาที่เกี่ยวข้องกำหนดให้กองทุนรวมดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ได้รับค่าทดแทนตามจำนวน หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง) (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”)

ในกรณีดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าทดแทนภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนเลยเนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าวหรือกองทุนรวมอาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่า (ก) ค่าตอบแทนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และ/หรือ (ข) ค่าขาดประโยชน์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อาทิ อาจส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

**(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน**

1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การวางผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น อันอาจจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อหรือปริมาณผู้เช่า

## 2. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการตลาด การเพิ่มขึ้นหรือลดลง ของความต้องการเช่า การที่มีจำนวนตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าเพิ่มขึ้น

## 3. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

สำหรับธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า มีความจำเป็นที่จะต้องมีการซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ ซึ่งส่งผลให้ผู้ใช้บริการและลูกค้าสนใจเข้ามาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง

ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก แต่หากมีการตรวจสอบหรือซ่อมบำรุงใหญ่ ซึ่งเป็นการซ่อมแซมในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีความเสียหายเกิดขึ้น หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนที่อาจเกิดขึ้นนั้นจะส่งผลที่ดีในการประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในระยะยาว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะ รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ทั้งนี้ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนและลูกค้า รวมถึงในการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน จะดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับผลกระทบดังกล่าวเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น

### (ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

#### 1. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวม แม้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะมีผู้เช่าหลายราย แต่หากผู้เช่าดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ไม่ชำระค่าเช่า หรือ ยอมเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้ ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและริบเงินประกันจากผู้เช่า ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3 เดือน ซึ่งกองทุนรวมสามารถริบเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ หากกองทุนไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด

2. ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก และความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลัก อาจทำให้รายได้ของกองทุนรวมได้รับผลกระทบ

หากผู้เช่าหลักยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด หรือประสบปัญหาด้านการเงินจนกระทบความสามารถในการชำระเช่าและค่าบริการ และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

3. ความเสี่ยงในการจัดหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เนื่องจากผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารโครงการ

กองทุนรวมจะแต่งตั้ง ซี.พี. แลนด์ ให้เป็นผู้บริหารโครงการ ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอยู่แล้ว โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สิน ดังนั้นการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารโครงการ เช่น การรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินให้เป็นที่พึงพอใจของผู้เช่า การให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างมีคุณภาพ การหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบัน การบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี จึงส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

นอกจากนี้ หาก ซี.พี. แลนด์ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารโครงการเนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารโครงการได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของผู้บริหารโครงการรายเดิม ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและฐานะการเงินของกองทุนรวม

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของพื้นที่จ่อทรยนต์

ในปัจจุบัน แม้ว่าพื้นที่จ่อทรยนต์ของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีมากกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนดแล้วก็ตาม หากผู้ใช้บริการหรือผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีจำนวนเพิ่มขึ้นหรือมีความต้องการในการจ่อทรยนต์ในโครงการเพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้พื้นที่จ่อทรยนต์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในปัจจุบัน ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ประกอบการ และ/หรือลูกค้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน รวมถึงอาจส่งผลให้จำนวนผู้ประกอบการ และ/หรือผู้ใช้บริการในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี ในอนาคตหากพื้นที่จ่อทรยนต์มีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ประกอบการ และ/หรือลูกค้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน และกองทุนรวมเล็งเห็นความจำเป็นในการเสริมศักยภาพของทรัพย์สินดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการดังนี้

1. เลือกวิธีที่ดีที่สุดให้แก่กองทุนรวมในการจัดหาพื้นที่จ่อทรยนต์ให้เพียงพอแก่ความต้องการ
2. การดำเนินการดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

นอกจากนี้ ทั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่างก็ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่ให้บริการของโครงการรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งจะช่วยให้ลูกค้าและ/หรือผู้ประกอบการสามารถเดินทางได้โดยสะดวกยิ่งขึ้น ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจะช่วยลดปัญหาพื้นที่จ่อทรยนต์ไม่เพียงพอต่อความต้องการได้

5. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะเข้าลงทุนไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม หรือไม่ต่อสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการเข้าลงทุนของกองทุนรวมนั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะเข้าลงทุน ในฐานะผู้ให้เช่าจะดำเนินการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะรับโอนสิทธิหน้าที่และเข้าผูกพันกับผู้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าว ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ให้ความยินยอมใน



การโอนสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือหากผู้เช่าไม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทุนรวมต่อไป และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ผู้ให้เช่าเดิมซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมตกลงต่อกองทุนรวมว่าในระหว่างการขอความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ผู้ให้เช่าเดิมมีหน้าที่ในการนำส่งผลประโยชน์ใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ให้แก่กองทุนรวม โดยจะต้องปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าผู้เช่าพื้นที่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแก่กองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

#### 6. ความเสี่ยงจากความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัย

กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดทำประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ ดังเช่น ภายหลังจากเกิดเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองเมื่อปี 2553 และมหาอุทกภัยเมื่อปี 2554 ทำให้บริษัทประกันได้เพิ่มเบี้ยประกันภัย ซึ่งทำให้การประกันภัยความเสียหายบางประเภทไม่คุ้มค่าที่จะทำประกันภัย หรืออาจเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย เช่น การก่อการร้ายหรือการเวนคืน เป็นต้น ความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลประกอบการและสถานะของกองทุนรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในเรื่องของระยะเวลาคุ้มครอง 24 เดือนของการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักอาจไม่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทุนรวม อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการเห็นว่าการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม

ทั้งนี้ กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สิน ได้แก่ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงกรณีการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยธุรกิจเสียหาย และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก และมีความคุ้มครองความเสียหายในจำนวนที่เหมาะสมแล้ว

#### 7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินของ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกพิจารณาว่าทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของตนเอง และ/หรือบริษัทในเครือ

เนื่องจาก ซี.พี. แลนด์ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมมีการบริหารโครงการอื่น ๆ นอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ดังนั้น กลยุทธ์และนโยบายการบริหารทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจถูกมองว่าเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อตนเอง และ/หรือบริษัทในเครือด้วยตนเอง หรืออาจถูกมองว่าเป็นการแข่งขันโดยตรงกับกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีการกำหนดนโยบายการเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีสิทธิเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติหรือดำเนินการอันก่อให้เกิดความความขัดแย้งต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมและส่งผลกระทบต่อกองทุนรวมได้รับความเสียหาย นอกจากนี้ ในปัจจุบัน ซี.พี. แลนด์ มีการบริหารทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน คือ อาคารธาราสาทร อาคารสิวลด อาคารสิบุญเรือง อาคารเซ็นจูรี่ เดอะ มิวีพลาซ่า และศูนย์ประชุมบริษัท ซี.พี. ออลล์ จำกัด (มหาชน) ณ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ชั้น 11 โดยเป็นการให้บริการในรูปแบบการบริหารระบบวิศวกรรม ซึ่งพิจารณาว่าไม่มีความขัดแย้งต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม นอกจากนี้ ด้วยความที่อสังหาริมทรัพย์ที่

กองทุนรวมเข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการ เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพตั้งอยู่ในทำเลที่มีระบบคมนาคมที่สะดวกครบครัน จึงเป็นที่น่าสนใจและดึงดูดลูกค้าผู้เช่าสำนักงาน ร้านค้าปลีกและผู้มาใช้บริการจับจ่ายใช้สอยเป็นอย่างมาก ดังนั้น กลุ่มเป้าหมายลูกค้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการจึงแตกต่างจากอาคารอื่นๆ ที่ ซี.พี.แลนด์ ปัจจุบันบริหารทรัพย์สินอยู่ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวม ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ห้ามมิให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับกองทุนรวม ดังนั้น จากปัจจัยดังกล่าว การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงไม่เป็นการก่อให้เกิดการแข่งขันโดยตรงกับกองทุนรวม

**5. ข้อพิพาททางกฎหมาย และข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์**

**5.1 ข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งกองทุนเป็นคู่ความหรือคู่กรณีคดีหรือข้อพิพาทยังไม่สิ้นสุด**

-ไม่มี-

**5.2 อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ**

-ไม่มี-

**6. ข้อมูลสำคัญอื่น**

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทุน

#### 7. ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน

##### 7.1 หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนเป็นผู้ออก

###### 7.1.1 ข้อมูลหน่วยลงทุน

(1)	จำนวนหน่วยลงทุน	: 967,000,000 หน่วย
(2)	เงินทุนโครงการ	: 9,815,050,000 บาท
(3)	มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 31 ธ.ค.2566	: 9.8538 บาทต่อหน่วย
(4)	ประเภทของหน่วยลงทุน	: ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
(5)	ราคาของหน่วยที่เสนอขาย	: 10.15 บาทต่อหน่วย
(6)	ราคาเสนอขายวันแรก	: 10.15 บาทต่อหน่วย
(7)	จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในปัจจุบัน	: 9,528,624,600.00 บาท
(8)	มูลค่าต่อหน่วย ณ 31 ธ.ค.2566	: 9.9804 บาทต่อหน่วย

###### 7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ สิ้นปี (2566)	:	5.20	บาทต่อหน่วย
ราคาปิดสูงสุด	:	7.85	บาทต่อหน่วย
ราคาปิดต่ำสุด	:	4.84	บาทต่อหน่วย

มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) : 5,028,400,000 บาท

มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยทั้งปี (Trade Volume) : 2,104,003 บาทต่อวันทำการ

ค่า NAV ของกองทุน ณ วันต้นปี : 10.3548 บาทต่อหน่วย

ค่า NAV ของกองทุนวันสิ้นปี : 9.9804 บาทต่อหน่วย

###### 7.1.3 การแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิด (share class)

-ไม่มี-

###### 7.1.4 การลดทุนจดทะเบียน

(ก) เหตุแห่งการลดทุนจดทะเบียน

- เพื่อเป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีที่กองทุนมีรายการค่าใช้จ่ายจัดตั้งกองทุน
- มีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินลดลงจากประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข),(ค) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดแต่ละครั้ง/วันปิดสมุดทะเบียนและวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

ครั้งที่	จำนวนเงินทุนจดทะเบียน ก่อนการลดเงินทุน		จำนวนเงินทุน จดทะเบียนที่ลด		จำนวนเงินทุนจดทะเบียน หลังการลดเงินทุน		วันปิดสมุด ทะเบียน	วันจ่าย เงินลดทุน
	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
1	9,815,050,000	10.1500	9,863,400	0.0102	9,805,186,600	10.1398	30 พ.ค. 57	17 มิ.ย. 57
2	9,805,186,600	10.1398	9,670,000	0.0100	9,795,516,600	10.1298	29 ส.ค. 57	16 ก.ย. 57
3	9,795,516,600	10.1298	9,283,200	0.0096	9,786,233,400	10.1202	28 พ.ย. 57	18 ธ.ค. 57
4	9,786,233,400	10.1202	3,868,000	0.0040	9,782,365,400	10.1162	27 ก.พ. 57	17 มี.ค. 58
5	9,782,365,400	10.1162	3,868,000	0.0040	9,778,497,400	10.1122	29 พ.ค. 58	16 มิ.ย. 58
6	9,778,497,400	10.1122	3,868,000	0.0040	9,774,629,400	10.1082	31 ส.ค. 58	15 ก.ย. 58
7	9,774,629,400	10.1082	3,868,000	0.0040	9,770,761,400	10.1042	30 พ.ย. 58	17 ธ.ค. 58
8	9,770,761,400	10.1042	3,868,000	0.0040	9,766,893,400	10.1002	29 ก.พ. 59	15 มี.ค. 59
9	9,766,893,400	10.1002	3,868,000	0.0040	9,763,025,400	10.0962	31 พ.ค. 59	15 มิ.ย. 59
10	9,763,025,400	10.0962	3,868,000	0.0040	9,759,157,400	10.0922	31 ส.ค. 59	16 ก.ย. 59
11	9,759,157,400	10.0922	3,868,000	0.0040	9,755,289,400	10.0882	30 พ.ย. 59	16 ธ.ค. 59
12	9,755,289,400	10.0882	3,868,000	0.0040	9,751,421,400	10.0842	28 ก.พ.60	16 มี.ค.60
13	9,751,421,400	10.0842	55,022,300.00	0.0569	9,696,399,100	10.0273	2 มิ.ย.66	19 มิ.ย.66
14	9,696,399,100	10.0273	167,774,500.00	0.1735	9,528,624,600	9.8538	5 ก.ย.66	19 ก.ย.66
15	9,528,624,600	9.8538	49,703,800.00	0.0514	9,478,920,800	9.8024	6 มี.ค.67	20 มี.ค.67

7.2 กรณีที่กองทุนออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้(เช่น หุ้นกู้ หรือ REIT BOND)

-ไม่มี-

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยลงทุน

7.3.1 ข้อมูลรายชื่อกลุ่มผู้ถือหน่วย 10 รายแรก พร้อมทั้งจำนวนหน่วยที่ถือและสัดส่วนการถือครั้งล่าสุด

ผู้ถือหน่วยลงทุนสูงสุด 10 รายแรก

ข้อมูลปิดสมุดทะเบียน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2566

ลำดับ	ผู้ถือหน่วย	จำนวนหน่วย	%ของทั้งหมด
1	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)	301,333,300	31.16
2	สำนักงานประกันสังคม	99,681,900	10.31
3	ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	94,469,100	9.77
4	ธนาคารออมสิน	48,658,400	5.03
5	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	48,556,600	5.02
6	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	48,237,200	4.99
7	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์	29,653,900	3.07

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย	%ของทั้งหมด
	อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิ้ล		
8	มหาวิทยาลัยมหิดล	15,900,000	1.64
9	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	14,814,400	1.53
10	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) โดย บลจ.ไทยพาณิชย์ จำกัด 4	13,350,100	1.38

### 7.3.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

1. บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) 31.16%

7.3.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนโดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนด นโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

- ไม่มี -

## 7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุน

### 7.4.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นลงทุนทราบล่วงหน้า

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นลงทุนทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

(2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

(4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมได้ ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการ ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นลงทุนทราบในการประชุมสามัญประจำปี

### เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

## 7.4.2 ประวัติการจ่ายผลตอบแทนของกองทุน

### ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
1	2 ธ.ค. 2556 – 31 มี.ค. 2557	225,407,700	0.2331	30 พ.ค. 2557	16 มิ.ย. 2557
2	1 เม.ย. 2557 – 30 มิ.ย. 2557	181,796,000	0.1880	29 ส.ค. 2557	15 ก.ย. 2557
3	1 ก.ค. 2557 – 30 ก.ย. 2557	191,756,100	0.1983	28 พ.ย. 2557	17 ธ.ค. 2557
4	1 ต.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2557	179,862,000	0.1860	27 ก.พ. 2558	16 มี.ค. 2558
5	1 ม.ค. 2558 – 31 มี.ค. 2558	195,914,200	0.2026	29 พ.ค. 2558	15 มิ.ย. 2558
6	1 เม.ย. 2558 – 30 มิ.ย. 2558	197,558,100	0.2043	31 ส.ค. 2558	14 ก.ย. 2558
7	1 ก.ค. 2558 – 30 ก.ย. 2558	177,928,000	0.1840	30 พ.ย. 2558	16 ธ.ค. 2558
8	1 ต.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	192,433,000	0.1990	29 ก.พ. 2559	14 มี.ค. 2559
9	1 ม.ค. 2559 – 31 มี.ค. 2559	197,848,200	0.2046	31 พ.ค. 2559	14 มิ.ย. 2559
10	1 เม.ย. 2559 – 30 มิ.ย. 2559	200,749,200	0.2076	31 ส.ค. 2559	15 ก.ย. 2559
11	1 ก.ค. 2559 – 30 ก.ย. 2559	161,392,300	0.1669	30 พ.ย. 2559	15 ธ.ค. 2559
12	1 ต.ค. 2559 – 31 ธ.ค. 2559	208,291,800	0.2154	28 ก.พ. 2560	15 มี.ค. 2560
13	1 ม.ค. 2560 – 31 มี.ค. 2560	181,796,000	0.1880	30 พ.ค. 2560	13 มิ.ย. 2560
14	1 เม.ย. 2560 – 30 มิ.ย. 2560	198,428,400	0.2052	31 ส.ค. 2560	14 ก.ย. 2560
15	1 ก.ค. 2560 – 30 ก.ย. 2560	192,142,900	0.1987	30 พ.ย. 2560	15 ธ.ค. 2560
16	1 ต.ค. 2560 – 31 ธ.ค. 2560	179,378,500	0.1855	28 ก.พ. 2561	15 มี.ค. 2561
17	1 ม.ค. 2561 – 31 มี.ค. 2561	210,806,000	0.2180	31 พ.ค. 2561	15 มิ.ย. 2561
18	1 เม.ย. 2561 – 30 มิ.ย. 2561	196,977,900	0.2037	31 ส.ค. 2561	14 ก.ย. 2561
19	1 ก.ค. 2561 – 30 ก.ย. 2561	190,982,500	0.1975	30 พ.ย. 2561	14 ธ.ค. 2561
20	1 ต.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	183,730,000	0.1900	1 มี.ค. 2562	15 มี.ค. 2562
21	1 ม.ค. 2562 – 31 มี.ค. 2562	210,806,000	0.2180	31 พ.ค. 2562	14 มิ.ย. 2562
22	1 เม.ย. 2562 – 30 มิ.ย. 2562	203,070,000	0.2100	29 ส.ค. 2562	16 ก.ย. 2562

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล		วันปิดสมุด ทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
23	1 ก.ค. 2562 – 30 ก.ย. 2562	201,619,500	0.2085	2 ธ.ค.2562	19 ธ.ค.2562
24	1 ต.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	204,037,000	0.2110	2 มี.ค.2563	16 มี.ค.2563
25	1 ม.ค. 2563 – 31 มี.ค. 2563	194,850,500	0.2015	1 มิ.ย.2563	16 มิ.ย.2563
26	1 เม.ย. 2563 – 30 มิ.ย. 2563	141,182,000	0.1460	31 ส.ค.2563	16 ก.ย.2563
27	1 ก.ค. 2563 – 30 ก.ย. 2563	141,182,000	0.1460	2 ธ.ค.2563	21 ธ.ค.2563
28	1 ต.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	174,060,000	0.1800	3 มี.ค.2564	17 มี.ค.2564
29	1 ม.ค. 2564 – 31 มี.ค. 2564	144,566,500	0.1495	1 มิ.ย.2564	16 มิ.ย.2564
30	1 เม.ย. 2564 – 30 มิ.ย. 2564	127,160,500	0.1315	31 ส.ค.2564	15 ก.ย.2564
31	1 ก.ค. 2564 – 30 ก.ย. 2564	117,007,000	0.1210	2 ธ.ค.2564	17 ธ.ค.2564
32	1 ต.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564	153,753,000	0.1590	7 มี.ค.2565	21 มี.ค.2565
33	1 ม.ค. 2565 – 31 มี.ค. 2565	183,730,000	0.1900	2 มิ.ย.2565	17 มิ.ย.2565
34	1 เม.ย. 2565 – 30 มิ.ย. 2565	145,050,000	0.1500	30 ส.ค.2565	14 ก.ย.2565
35	1 ก.ค. 2565 – 30 ก.ย. 2565	160,522,000	0.1660	1 ธ.ค.2565	19 ธ.ค.2565
36	1 ต.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565	156,171,000	0.1615	7 มี.ค.2566	21 มี.ค.2566
37	1 ม.ค. 2566 – 31 มี.ค. 2566	114,590,000	0.1185	2 มิ.ย.2566	19 มิ.ย.2566
38	1 ก.ค. 2566 – 30 ก.ย. 2566	177,541,000	0.1836	1 ธ.ค.2566	19 ธ.ค.2566
39	1 ต.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566	122,422,000	0.1266	6 มี.ค.2567	20 มี.ค.2567

## 8. โครงสร้างการจัดการ

### 8.1 บริษัทจัดการ

#### 8.1.1 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขทะเบียนบริษัท 010754000373

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32

ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร

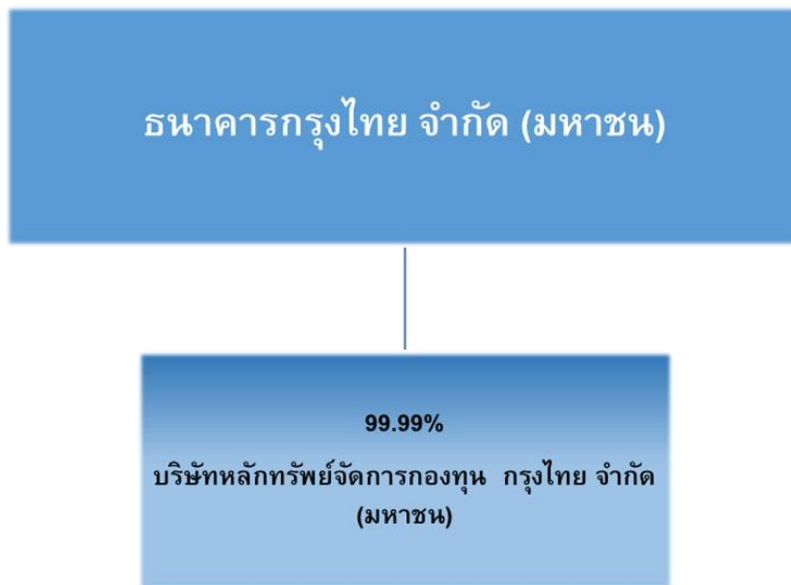
กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 0-2686-6100 โทรสาร 0-2670-0430

[www.ktam.co.th](http://www.ktam.co.th)

### 8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)



#### รายชื่อผู้ถือหุ้น

ข้อมูล ณ วันที่: 3 เมษายน 2566 ราคาหุ้นละ (บาท): 10.00

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาท)	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัญชาติ	สัดส่วน
1	บริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	199,999,860.00	19,999,986	ไทย	99.9999%
2	นางสาว กิตติพร สินธุประภา	10.00	1	ไทย	0.0000%
3	นาย เอกชัย คูสว่างศรี	10.00	1	ไทย	0.0000%
4	นาย กันตภณ ปัญจประการ	10.00	1	ไทย	0.0000%
5	นางสาว รุ่งลาวัลย์ สวัสดิ์ภิรมย์	10.00	1	ไทย	0.0000%
6	นาย ศุภสิทธิ์ จาวโกนันท	10.00	1	ไทย	0.0000%
7	นางสาว สุจิตราพร พากเพียร	10.00	1	ไทย	0.0000%
8	นางสาว ภาวิตา พรภาศิลป์	10.00	1	ไทย	0.0000%
9	นาง ญาณิน ตันติพิมลพันธ์	10.00	1	ไทย	0.0000%
10	นางสาว จงกล ทองมีประเสริฐ	10.00	1	ไทย	0.0000%
11	นางสาว อัญญา หนูนา	10.00	1	ไทย	0.0000%
12	นาง แอนนี่ เมฆพุกษาวงศ์	10.00	1	ไทย	0.0000%
13	นางสาว กนกวรรณ ธรรมแสง	10.00	1	ไทย	0.0000%
14	นาย ภูมิพัฒน์ ภูมิไชยอนันต์	10.00	1	ไทย	0.0000%
15	นางสาว ณิชชา จำญจันท์	10.00	1	ไทย	0.0000%
	<b>รวม</b>	<b>200,000,000.00</b>	<b>20,000,000</b>		<b>99.9999%</b>



(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

-มีบมจ. ธนาคารกรุงไทย เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียว

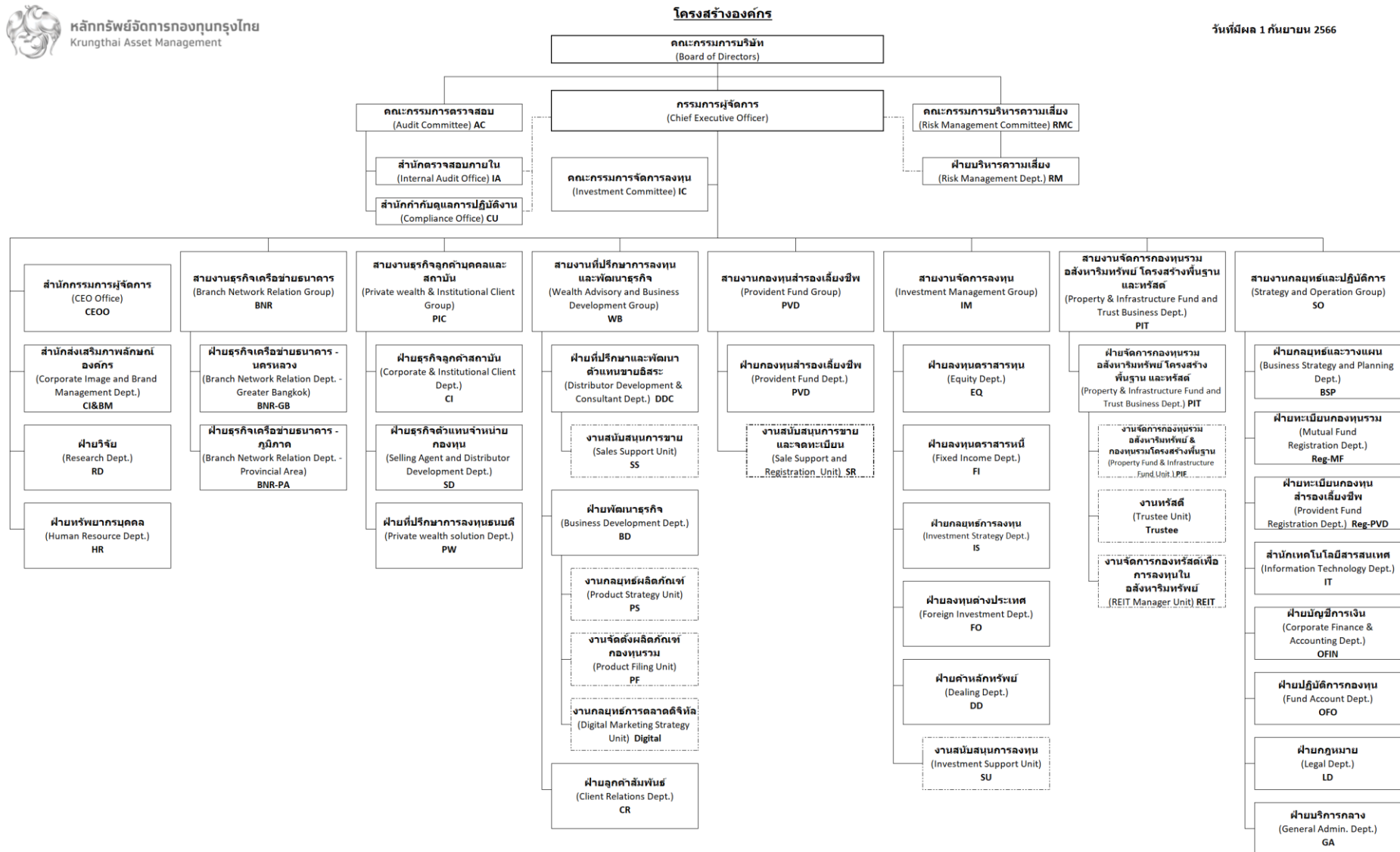
(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

### 8.1.3 โครงสร้างการบริหารจัดการ และรายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร



วันที่มีผล 1 กันยายน 2566



● **คณะกรรมการบริษัท**

1. นายสุรพล โภภาสเสถียร	ตำแหน่ง	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
2. ผศ.ดร.อนามัย ดำเนตร	ตำแหน่ง	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
3. นายธีรลักษณ์ แสงสนิท	ตำแหน่ง	กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
4. นายประพัทธ์พงศ์ วีระমন	ตำแหน่ง	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
5. นางชวินดา หาญรัตนกุล	ตำแหน่ง	กรรมการผู้จัดการ

● **คณะผู้บริหาร**

1. นางชวินดา หาญรัตนกุล	ตำแหน่ง	กรรมการผู้จัดการ
2. นายวิโรจน์ ตั้งเจริญ	ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานธุรกิจเครือข่ายธนาคาร
3. น.ส. หัสสรวา แสงรุจิ	ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
4. นายยุทธพล วิทยาพานิชกร	ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานธุรกิจลูกค้าบุคคลและสถาบัน
5. น.ส.วรวรรณิ ตั้งศิริกุลดวงศ์	ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ สายงานกลยุทธ์และปฏิบัติการ

● **ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**

นางชวินดา หาญรัตนกุล, CFP

กรรมการผู้จัดการ

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพในสาขานี้ / ในบริษัทนี้ 35 ปี / 12 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ใบอนุญาตวิชาชีพนักวางแผนการเงินไทย (CFP) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ,ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

**คุณสมบัติหลัก**

- กำหนดนโยบาย ควบคุม และรับผิดชอบการปฏิบัติงานของฝ่ายงานกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และกองทุนส่วนบุคคลให้สอดคล้องกับนโยบายของธนาคารกรุงไทย และเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ศึกษาความเป็นไปได้ของการจัดตั้งกองทุน และสร้างผลตอบแทนต่อผู้ลงทุนที่เหมาะสม และยื่นขออนุมัติจัดตั้งกองทุน ต่อ ส.นง.กต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการดูแลการบริหารกองทุนให้ เป็นไปตามโครงการและสอดคล้องกับประกาศและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

**ประสบการณ์**

2557- ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ, บลจ.กรุงไทย

2553 - 2557 รองกรรมการผู้จัดการ, สายงานกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนส่วนบุคคล, บลจ.กรุงไทย

2543 - 2552 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส , ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ , บลจ.ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด

- 2542 - 2543 ผู้อำนวยการอาวุโส, ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล, บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ริล ลินช์ ภัทร จำกัด  
 2538 - 2542 ผู้อำนวยการอาวุโส , ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล, บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

2533 - 2538 รองผู้อำนวยการ (ผู้จัดการกองทุนส่วนบุคคล), ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ กรุงเทพ  
**การศึกษา**

- 2529 ปริญญาโท : บริหารธุรกิจ (เอก : เศรษฐศาสตร์) ,University of Missouri Columbia, USA  
 2526 ปริญญาตรี : ศิลปศาสตรบัณฑิต (สาขาจิตวิทยา) มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์

**การปฏิบัติหน้าที่ในปัจจุบัน**

กรรมการผู้จัดการ , บลจ.กรุงเทพ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์, ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

**นายไพรัช มิคะเสน**

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพในสาขานี้ / ในบริษัทนี้ 26 ปี / 12 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

**คุณสมบัติหลัก**

- รับผิดชอบงานบริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งนำเสนอลูกค้าถึงแนวทางการจัดตั้งกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ,ศึกษาความเป็นไปได้ของการจัดตั้งกองทุน และสร้างผลตอบแทนต่อผู้ลงทุนที่เหมาะสม และยื่นขออนุมัติจัดตั้งกองทุน ต่อ สบง.กสด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการดูแลการบริหารกองทุนให้เป็นไปตามโครงการและสอดคล้องกับประกาศและเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

**ประสบการณ์**

- 2557- ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์, บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ
- 2553 – 2556 ผู้อำนวยการอาวุโส, ผู้จัดการกองทุน ,ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน, บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ
- 2547 – 2553 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ,ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์, บลจ. ไอเอ็นจี
- 2546 – 2547 ผู้จัดการพัฒนาธุรกิจ, ธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน)
- 2542 – 2546 เจ้าหน้าที่สินเชื่อ, ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

**การศึกษา**

- 2540 ปริญญาโท : MS. Finance (สาขาวิชาการเงิน), University of Colorado at Denver,  
 2539 ปริญญาโท : บริหารธุรกิจ (เอก : การเงิน) , University of Denver  
 2536 ปริญญาตรี : บริหารธุรกิจ (เอก : การธนาคาร) , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## การปฏิบัติหน้าที่ในปัจจุบัน

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, บลจ.กรุงไทย ผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์

### นายเอกกมล ณ ระนอง

ผู้อำนวยการอาวุโส

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพนี้/ในบริษัทนี้ 24 ปี / 10 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

#### ประสบการณ์

- 2557- ปัจจุบัน ผู้อำนวยการอาวุโส, ผู้จัดการกองทุน, ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์, บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- 2554- 2557 ผู้อำนวยการ, ผู้จัดการกองทุน, ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน, บลจ. ฟินันซ่า จำกัด
- 2550- 2554 Head of Property management, ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน, บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
- 2546 - 2550 ผู้จัดการอาคาร, บริษัท เกิดฟ้า จำกัด
- 2543 - 2546 Facility Manager, Corporate Property Service Dept., บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

#### การศึกษา

- 2541 Post Graduate Diploma :ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- 2541 ปริญญาโท : การจัดการ (เอก : การจัดการประยุกต์) , สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- 2534 ปริญญาตรี : เศรษฐศาสตร์ (เอก : ธุรกิจระหว่างประเทศ) , มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

### นายอนุชิต เกษตระกูล, CISA

ตำแหน่ง ผู้อำนวยการ

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพนี้/ในบริษัทนี้ 19 ปี / 7 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

#### ประสบการณ์

- 2560 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์, บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย, ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
- 2559 - 2560 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท จีแลนด์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2555 - 2559 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด
- 2553 - 2555 นักวิเคราะห์การเงินอาวุโส บริษัท ศรีกรุงวัฒนา จำกัด
- 2551 - 2553 เจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจอาวุโส บริษัท อินเตอร์แฟค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2548 - 2551 เจ้าหน้าที่สินเชื่อ บมจ. ธนาคารนครหลวงไทย

#### การศึกษา

- 2550 เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

**นางนิตาวรรณ สุขประดิษฐ์**

รองผู้อำนวยการ

สัญชาติ ไทย

**จำนวนปีที่ประกอบอาชีพนี้ในบริษัทนี้** 26 ปี / 10 ปี**การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง** ผู้จัดการกองทุนรวมมอสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน  
**ประสบการณ์**

- 2556- ปัจจุบัน รองผู้อำนวยการ,ฝ่ายธุรกิจกองทุนรวมมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์, บริษัท  
หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน), ผู้จัดการกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน
- 2554 -2556 ผู้จัดการ แผนกวิเคราะห์และพัฒนาระบบบัญชี บริษัท จัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำภาค  
ตะวันออก จำกัด (มหาชน)
- 2543 – 2548 ผู้จัดการกองทุนตราสารหนี้สายงานจัดการลงทุน ,บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด  
(มหาชน)
- 2541– 2542 ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายการลงทุน ,บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี - พรินซิเพิล จำกัด
- 2540 – 2541 รองผู้อำนวยการ,ฝ่ายวาณิชธนกิจ, บล.เอกพัฒน์ จำกัด (มหาชน)
- 2535 – 2540 ผู้จัดการ, สายงานวาณิชธนกิจ, บล.ธนสยาม จำกัด (มหาชน)
- 2532 – 2533 เจ้าหน้าที่การตลาด, สายการลงทุน, บงล.ธนชาติจำกัด (มหาชน)

**การศึกษา**

- 2535 ปริญญาโท: MBA Corporate Finance, The University of Dallas, USA
- 2531 ปริญญาตรี: บริหารธุรกิจ บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**นายภควัต เมธิไตรรัตน์,CFA**

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ

สัญชาติ ไทย

**จำนวนปีที่ประกอบอาชีพนี้ในบริษัทนี้** 14 ปี / 7 ปี**การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง** ผู้จัดการกองทุนรวม / ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน**ประสบการณ์**

- 2560– ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรกิจกองทุนรวมมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์  
บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย, ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
- 2559– 2560 ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายการลงทุนต่างประเทศและทางเลือกบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี  
- พรินซิเพิล จำกัด
- 2556– 2558 ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายวิเคราะห์การลงทุนกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- 2554 – 2556 Wealth Manager, ธุรกิจกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคล, บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทีเอสไอ  
จำกัด
- 2553 – 2554 เจ้าหน้าที่ธุรกิจสัมพันธ์, สายลูกค้าธุรกิจรายใหญ่, ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

## การศึกษา

2552 ปริญญาโท: MS Finance, The University of Warwick, UK

2551 ปริญญาตรี: เศรษฐศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับ 1), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

#### (1) การบริหารกองทุนรวม

- (ก) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวม ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่ข้อกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมายประกาศ กฎ หรือคำสั่งดังกล่าว หากบริษัทจัดการได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้ถือว่าบริษัทจัดการได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมแล้ว
- (ข) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวนที่ผ่านการพิจารณาอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (ค) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
- ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ ก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจะจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
  - ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องหรือดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญพร้อมทั้งใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจลงทุนและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ในช่วงระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน
  - เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนจนถึงก่อนการเลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดให้มีรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจสอบได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์และผู้ถือหน่วยลงทุนโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี

- (ง) ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่เป็นกลุ่มบุคคลกลุ่มเดียวกันกับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน
- (จ) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยการซื้อ เช่า โอน จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์ด้วย
- (ฉ) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ช) ดำเนินการเพิ่มหรือลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ดำเนินการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด
- (ซ) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (ฌ) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (ญ) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (ฎ) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (ฏ) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
- บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
  - ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (ฐ) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน



- (ท) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวิธีจัดการกองทุนรวมตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการ
- (ฑ) กระทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
- (ณ) ปฏิบัติหรือดำเนินการอื่น ๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (ด) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม
- จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้ เพื่อการจัดการกองทุนรวม
- (ก) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)
- (ข) บุคคลที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังต่อไปนี้
- ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
  - ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 6.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

- (ค) ผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (ง) นายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการจะแต่งตั้งต้องสามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

- (๑) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (๒) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความซื่อสัตย์และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (๓) ที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม
- (๔) ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความซื่อสัตย์และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และผู้สอบบัญชีอื่นที่มีความซื่อสัตย์ครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- (๕) ผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่น ๆ ที่จำเป็น เพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อเลิกกองทุนรวม
- (๖) บุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- (4) การดำเนินการอื่น ๆ
- (ก) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการ นับตั้งแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
- (ข) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- (ค) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
- (ง) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และ/หรือบุคคลอื่นซึ่งเห็นชอบโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เว้นแต่ในกรณีที่ไมอาจดำเนินการได้เนื่องจากสภาพหรือลักษณะของทรัพย์สิน
- (จ) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (ฉ) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (ซ) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ช) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (ซ) ข้างต้น อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (ฌ) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีบัญชี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นปีบัญชี
- (ญ) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- (ฎ) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- กรณีการซื้ออสังหาริมทรัพย์ เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
  - กรณีการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขาย
  - กรณีการเช่า เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่า (แล้วแต่กรณี) สัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง หรือสัญญาที่แสดงถึงการโอนสิทธิการเช่า
- ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่เข้าครอบครองทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนด้วย
- (ฏ) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
- สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
  - สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- (ฐ) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

แต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่จำเป็นต้องรับรอง และ/หรือรับผิดชอบต่อความถูกต้องของข้อมูลที่จัดเตรียมโดยหรือต่อกรกระทำใด ๆ ของบุคคลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงข้อผิดพลาดในรายงาน และ/หรือการดำเนินการที่ผิดพลาดของบุคคลดังกล่าว ให้บริษัทจัดการแจ้งบุคคลเช่นว่านั้น เพื่อให้แก้ไขข้อผิดพลาด หรือการดำเนินการที่ผิดพลาดนั้นโดยทันที

- (ก) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

- (ข) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร
- (ค) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

#### 8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการก่อนครบระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น ไม่ได้เกิดจากความผิดหรือการประคบประหงมที่อันบกพร่องอย่างร้ายแรงที่เกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนรวมจะต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการให้บริษัทจัดการตามจำนวนวันที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปีบริบูรณ์ โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ เว้นแต่ บริษัทจัดการและกองทุนรวมจะตกลงกันว่าไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน เว้นแต่ บริษัทจัดการตกลงยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว

(2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน

คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการ เปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการ ไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปโดย บริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป  
อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการ หากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดี หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือข้อ (3) แต่กองทุนรวมและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ โดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

8.1.6 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) มีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นจำนวน 2 กองทุน ดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ประเภท	บทบาท
1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท	ค่าปลีก	บริษัทจัดการ
2. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท	ค่าปลีก	บริษัทจัดการ

## 8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ :

### 8.2.1 บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ 313 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

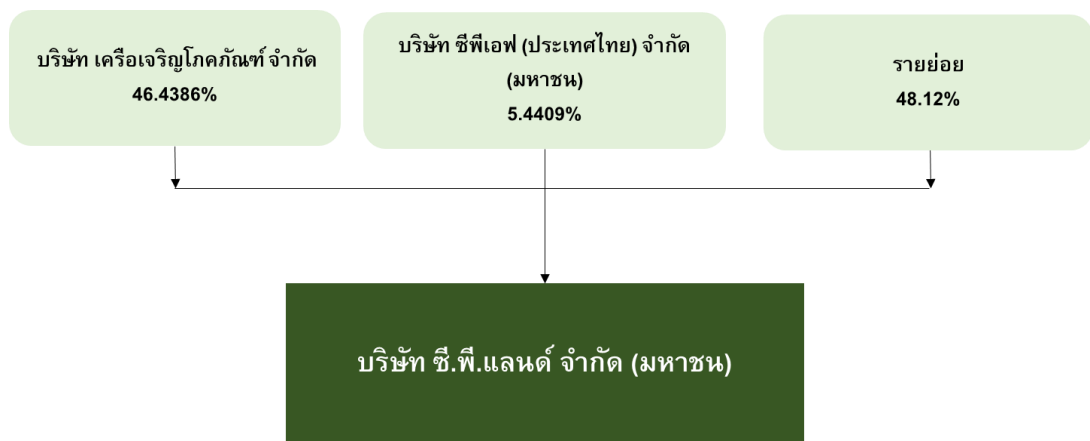
เลขทะเบียนบริษัท: 0107553000166

โทร. 02-247-3737 โทรสาร 02642-1961

Website: www.cpland.co.th

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับคุณภาพมาตรฐานสากลที่ได้รับการยอมรับมายาวนานกว่า 30 ปี ซึ่งให้ความใส่ใจเรื่องความปลอดภัยของผู้ใช้บริการ พร้อมทั้งดูแลใส่ใจเรื่องสิ่งแวดล้อมและการอนุรักษ์พลังงาน ภายใต้ความมุ่งมั่นในนโยบายคุณภาพของบริษัทที่ว่า “มุ่งเน้นคุณภาพสินค้าและบริการตามมาตรฐานที่กำหนด โดยมีการพัฒนาปรับปรุงอย่างต่อเนื่องเพื่อสนองตอบความพึงพอใจของลูกค้า”

### 8.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น



### 8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยภายใต้สัญญาดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ในด้านต่าง ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะหน้าที่ดังนี้

- 1) การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- 2) การจัดทำบัญชีและรายงานเอกสารการจัดการและการตรวจสอบภายใน
- 3) การตลาด
- 4) การทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- 5) การบริหารงานด้านวิศวกรรมอาคาร

สัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มีกำหนดระยะเวลา 10 ปีนับจากวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ และให้สัญญาฉบับนี้มีผลต่อไปโดยอัตโนมัติ โดยให้มีการต่อระยะเวลาออกไปโดยอัตโนมัติอีก 2 คราว ๆ ละ 10 ปี เว้นแต่หากคู่สัญญา

ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่มีความประสงค์จะต่ออายุสัญญา และได้แจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 180 วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาว่าจะไม่ต่ออายุสัญญา

### 8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์ / สถานที่จัดเก็บรักษาทรัพย์สิน

#### 8.3.1 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพธิ์

เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 0-2296-3582 โทรสาร 0-2683-1298

#### 8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

##### รายชื่อผู้ถือหุ้น

ข้อมูล ณ วันที่: 7 กันยายน 2566 ราคาหุ้นละ (บาท): 10.00

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาท)	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัญชาติ	สัดส่วน
1	MUFG BANK, LTD.	56,553,321,460.00	5,655,332,146	ญี่ปุ่น	76.8800%
2	บริษัท สตรีทโฮลด์ แอสเซ็ทส์ จำกัด	1,665,369,800.00	166,536,980	ไทย	2.2600%
3	บริษัท ทูมมาโฮลด์ จำกัด	1,664,789,400.00	166,478,940	ไทย	2.2600%
4	บริษัท ซี แอล แอสเซ็ทส์ จำกัด	1,664,146,400.00	166,414,640	ไทย	2.2600%
5	บริษัท บีบีทีวี แชนแนลวิชั่น จำกัด	1,661,511,140.00	166,151,114	ไทย	2.2600%
6	บริษัท บีบีทีวี แอสเซ็ทแมนเนจเม้นท์ จำกัด	1,631,129,000.00	163,112,900	ไทย	2.2200%
7	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	1,607,892,200.00	160,789,220	ไทย	2.1900%
8	บริษัท มหากิจโฮลดิ้ง จำกัด	1,587,268,100.00	158,726,810	ไทย	2.1600%
9	บริษัท ทูมรุ่งเรือง จำกัด	1,578,894,400.00	157,889,440	ไทย	2.1500%
10	บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซ็ทส์ จำกัด	514,217,140.00	51,421,714	ไทย	0.7000%
	<b>รวม</b>	<b>70,128,539,040.00</b>	<b>7,012,853,904</b>		<b>95.3400%</b>

#### 8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน มีดังนี้

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมทั้งได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำได้กับผู้ถือหุ้นรายละคนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามกฎหมายหลักทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลประโยชน์หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (2) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละคนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (3) ดำเนินการตรวจสอบตราสารหนี้ให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการเข้าครอบครองตราสารหนี้จากบริษัทจัดการ

(ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบตราสารหนี้จะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

- (4) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (5) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเกิดเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ
- (7) ตรวจสอบการลงทุน ชื่อ เช่า จำหน่าย หรือโอนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (8) พิจารณาให้ความเห็นชอบในวิธีการจำหน่ายทรัพย์สิน หรือวิธีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ให้ความเห็นชอบ
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
- (11) ดำเนินการรับและจ่ายเงินจากบัญชีของกองทุนรวมภายในกำหนดและตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- (12) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- (13) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (14) เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวมแยกต่างหากจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ดูแลรักษาอยู่ และ
- (15) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

#### เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อเกิดเหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน



- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญในโครงการจัดการกองทุนรวม เนื่องจากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์
- (5) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่แก้ไขเสร็จสิ้น
- ในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น
- (6) หากผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้โดยทันที
- (7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประenomหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่าง ๆ
- (8) เมื่อหน่วยงาน หรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการหรือประกาศเป็นการทั่วไป และ
- (9) เมื่อผู้ชำระบัญชีได้จดทะเบียนเลิกกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้กองทุนต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 132. เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการอินทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การอินทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้นและภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

#### 8.4 คณะกรรมการการลงทุน

1. คุณบุรินทร์ ติรพรวัติ
2. คุณชวินดา หาญรัตนกุล
3. คุณไพรัช มิคะเสน

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการการลงทุน (โดยสังเขป)

1. พิจารณาตัดสินใจลงทุน ชื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
2. ดำเนินการอื่นใดตามมติผู้ถือหุ้นลงทุน
3. ต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดเจนให้เปิดเผย
4. ต้องพิจารณาตัดสินใจในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต

#### 8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลผู้เกี่ยวข้องกับกองทุน

ผู้สอบบัญชี :

บริษัท สำนักงานอู๋วาย จำกัด  
เลขที่ 193/136-137 อาคารเลครัชดา ชั้น 33  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย  
กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ 0-2264-0777 โทรสาร 0-2264-0789-90

นายทะเบียนหน่วยลงทุน:

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32  
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร  
กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ 0-2686-6100 โทรสาร 0-2670-0430  
Website: [www.ktam.co.th](http://www.ktam.co.th)

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด  
เลขที่ 74 ซอยนาคนิวาส 6 ถนนนาคนิวาส แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว  
กรุงเทพมหานคร 10230  
โทรศัพท์ 0-2105-4781

ที่ปรึกษากองทุน

-ไม่มี-

## 9. การกำกับดูแลกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในส่วนของการกำกับดูแลกิจการของบริษัท บริษัทมีคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นผู้กำกับดูแลกิจการของบริษัทโดยรวม ตลอดจนกองทุนรวมมีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมที่เป็นผู้กำกับดูแลการจัดการกองทุนให้เป็นไปตามโครงการกองทุน นอกจากนี้ บริษัทยังมีสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงานที่ทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้ง บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการลงทุน PIF เพื่อทำหน้าที่พิจารณากลับการดำเนินงานที่ของผู้จัดการกองทุน การบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุน ตลอดจนปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทุน

### 9.1 นโยบายกำกับดูแลกิจการของกองทุน

บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลธุรกิจกองทุนเพื่อให้การดำเนินธุรกิจ และการปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อบังคับของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน รวมถึงนโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการกองทุนภายในบริษัท และจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการกองทุน โดยบริษัทจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นผู้กำกับดูแลกิจการของบริษัทโดยรวม ตลอดจนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะมีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ เป็นผู้กำกับดูแลการจัดการกองทุนรวมฯ ให้เป็นไปตามโครงการกำหนด นอกจากนี้ บริษัทยังมีสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงานและสำนักตรวจสอบภายในทำหน้าที่กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย และตามที่โครงการฯ กำหนด รวมทั้ง บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการลงทุน PIF เพื่อทำหน้าที่พิจารณากลับการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่สำคัญ เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นไปอย่างรอบคอบรัดกุมยิ่งขึ้น

### 9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทจัดการฯ จะจัดให้มีคณะกรรมการจัดการลงทุน - PIF ซึ่งจะมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีขอบเขต หน้าที่ ดังต่อไปนี้

ขอบเขตและหน้าที่ในกรณีที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่

(1) พิจารณาการเข้าทำหน้าที่ ผู้จัดการกองทุน และ ค่าธรรมเนียมการจัดการในการจัดตั้งกองทุน

(1.1) ในกรณีเป็นไปตามเกณฑ์คุณสมบัติขั้นต่ำ พิจารณาให้ความเห็นชอบโดยคณะกรรมการจัดการลงทุน-PIF ก่อนนำเสนอคณะกรรมการพัฒนาผลิตภัณฑ์ (PDC) เพื่อพิจารณาอนุมัติ

(1.2) ในกรณีไม่เป็นไปตามคุณสมบัติขั้นต่ำ พิจารณาให้ความเห็นก่อนเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ ตามขั้นตอนที่กำหนด

(2) พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือกิจการโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงให้ความเห็นต่อแนวทางการพิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ชื้อ เข้า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(3) พิจารณาการบริหารจัดการทรัพย์สินสภาพคล่องของกองทุน/ทรัพย์สินอื่นใดที่กองทุน สามารถลงทุนได้

(4) พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทุน ได้แก่

(4.1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ความเสี่ยงทางธุรกิจ ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ก.ล.ต./ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่แตกต่างจากประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ เป็นต้น

- (4.2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในสิทธิรายได้
- (4.3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งผลประโยชน์
- (4.4) ความเสี่ยงในการบริหารจัดการกองทุน ตามที่ผู้จัดการกองทุนนำเสนอ
- (5) พิจารณาการบริหารและจัดการกองทุนตามที่ผู้จัดการกองทุนนำเสนอ ได้แก่
  - (5.1) การกู้ยืมเงิน
  - (5.2) การจ่ายเงินปันผล / การคืนเงินลงทุนจากการลดทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
  - (5.3) การเปลี่ยนแปลงเงินทุนโครงการ ได้แก่ การเพิ่มทุนจดทะเบียน การลดทุนจดทะเบียน
  - (5.4) การซื้อหรือขายทรัพย์สินหลักของกองทุน
  - (5.5) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม
  - (5.6) การเลิกกองทุน
  - (5.7) การพิจารณาค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญของกองทุน
  - (5.8) การแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลง บุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุน เช่น คณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน , ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์, ผู้ดูแลผลประโยชน์, นายทะเบียนกองทุน, ผู้ชำระบัญชี, ที่ปรึกษาต่าง ๆ อาทิ ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ตามที่ผู้จัดการกองทุนนำเสนอ
  - (5.9) พิจารณาการให้ความเห็นต่าง ๆ ในฐานะผู้จัดการกองทุน ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
  - (5.10) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (5.11) รับทราบรายงานผลการดำเนินงานกองทุน เป็นรายไตรมาส
  - (5.12) รับทราบเมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐานที่กองทุนรวมฯ ลงทุนหรือมีไว้ อย่างมีนัยสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

### 9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทุน

9.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ จำนวนครั้งที่กำหนดให้มีการประชุมในแต่ละปี เรื่องที่กำหนดให้มีการนำเข้าประชุมของผู้จัดการกองทุน

1	กรรมการผู้จัดการ	ประธาน
2	ผู้บริหารสูงสุดสายงานจัดการลงทุน	รองประธาน
3	ผู้บริหารสูงสุดของสายงานปฏิบัติการ	กรรมการ
4	ผู้บริหารสูงสุดของสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงาน	กรรมการ
5	ผู้บริหารสูงสุดฝ่ายวิจัย	กรรมการ
6	ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายกฎหมาย	กรรมการ
7	ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายกองทุนอสังหาริมทรัพย์และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน	กรรมการ
8	ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายพัฒนารูทจัดการทรัสต์	กรรมการ
9	นายเอกกมล ณ ระนอง	กรรมการ และ เลขานุการ

#### เงื่อนไขการประชุม

คณะกรรมการจัดการลงทุน- PIF จะมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ซึ่งในการประชุมจะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของกรรมการทั้งหมด และต้องมีประธาน หรือ รองประธานคนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมทุกครั้ง และมีผู้จัดการกองทุนที่รับผิดชอบกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน หรือ ผู้จัดการ

กองทรัสต์ ที่รับผิดชอบกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารสูงสุดของงานทรัสต์ ที่นำเสนอในวาระนั้น ๆ เข้าร่วมประชุมทุกครั้ง จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม

คณะกรรมการฯ อาจลงมติโดยใช้มติเวียน สำหรับกรณีการจ่ายเงินปันผล / ลดทุน คืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน / ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง โดยให้นำเรื่องที่ลงมติโดยใช้มติเวียนแจ้งรายงานที่ประชุมในการประชุมครั้งถัดไป

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการจัดการการลงทุน – PIF ให้ประธานหรือผู้ซึ่งประธานได้มอบหมายเชิญประชุมไปยังกรรมการเพื่อเข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ การเข้าประชุมดังกล่าวให้หมายความรวมถึงการเข้าประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วย

9.3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทุนที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ระบุเหตุผลของการตัดสินใจตามที่ประชุมมีมติ

-ไม่มี-

#### 9.4 การกำกับดูแลบริษัทที่กองทุนเข้าลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น

กองทุนไม่มีการลงทุนโดยตรงหรือทางอ้อมโดยการถือหุ้น

9.5 การลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในกองทุนอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุน ในทรัพย์สินหลักของกองทุนให้อธิบายกลไกในการกำกับดูแลในแต่ละทอดของการลงทุน

-ไม่มี-

#### 9.6 การดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายการป้องกันและกำกับการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในกองทุน โดยห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์โดยอาศัยข้อมูลภายในที่ยังไม่มีการเปิดเผยเป็นการทั่วไปและตนเองได้รู้เนื่องจากตำแหน่งหรือการปฏิบัติหน้าที่ โดยกำหนดให้ กรรมการ ที่ปรึกษา ผู้บริหาร รวมทั้งพนักงาน มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามแนวนโยบายอย่างเคร่งครัด พร้อมกันนี้บริษัทได้กำหนดระเบียบการป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในของกองทุน (Insider trading) ดังนี้

- บริษัทกำหนดให้มีระบบ Chinese wall และระบบงานการป้องกันรั่วไหลของข้อมูลภายในของกองทุนในพื้นที่ห้องปฏิบัติงานของ access person

- ควบคุมดูแลให้มีระบบการจับบันทึกการเข้าออกพื้นที่หวงห้าม (Access Control) และจัดเก็บข้อมูลดังกล่าวอย่างน้อย 6 เดือน เพื่อใช้เป็นข้อมูลการสอบสวน

- การดูแลรักษาความปลอดภัยข้อมูลภายในของกองทุนที่อยู่ระบบคอมพิวเตอร์ส่วนกลางให้ถือ ปฏิบัติตามระเบียบการรักษาความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

- การดูแลรักษาความปลอดภัยข้อมูลภายในของกองทุนที่จัดเก็บในรูปแบบเอกสารสิ่งพิมพ์

- บริษัทกำหนดให้มีการบันทึกและจัดเก็บข้อมูลการติดต่อสื่อสารในห้องปฏิบัติงานของ access person

- จัดให้มีการสอบสวน ติดตาม และตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบาย จรรยาบรรณ และระเบียบปฏิบัติอย่าง

สม่ำเสมอ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีบทลงโทษ กรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานนำข้อมูลภายในไปเปิดเผยต่อสาธารณะหรือนำไปใช้ประโยชน์ส่วนตัว

## 9.7 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุน

- ผ่านคณะกรรมการการลงทุน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือ เช่า อสังหาริมทรัพย์
- การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น โดยผู้จัดการกองทุนฝ่ายบริหารเงินทุน
- แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผู้เช่าเพื่อผลประโยชน์กองทุนรวม

## 9.8 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมพิจารณาคัดเลือก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการพื้นที่ของศูนย์การค้า การตลาด การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าและการบริหารพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้ง นิติบุคคลอื่นใดเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่นิติบุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมคำรับรองว่านิติบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อนึ่ง เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หรือกระทำผิดหน้าที่หรือข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ถอดถอน

ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

## 9.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) การดำเนินการและเรื่อง que บริษัทจัดการมีการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - มีการจัดทำงบประมาณประจำปี โดยต้องได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการการลงทุน
  - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องรายงานผลการดำเนินการต่อคณะกรรมการการลงทุนเป็นประจำทุกปี
  - ให้ดำเนินการภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุน กับ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556

- (2) ความเห็นของผู้จัดการกองทุน ต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนหรือเป้าหมาย
  - สำหรับรอบระยะเวลา 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่เหมาะสมเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารและเป็นไปตามงบประมาณที่ได้รับการอนุมัติ

## 9.10 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

- ตรวจสอบรายได้ให้เป็นไปตามสัญญา จากข้อมูลผู้เช่ารายเดือน (Rent Roll)
- ควบคุมค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

โกธ

- ให้ดำเนินการภายใต้งบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกองทุน
- ตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนเป็นประจำทุกปี และ Surprise check อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

#### 9.11 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาทต่อปี สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ค่าธรรมเนียมการจัดการเท่ากับ 13,071,764 บาท

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนเท่ากับ 2,000,977 บาท

#### 9.12 การเปิดเผยข้อมูล / สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นและกำหนดมาตรการในการเปิดเผยสารสนเทศทั้งที่เป็นสารสนเทศทางการเงิน และที่ไม่ใช่ทางการเงินให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลในกรณีที่มีเหตุการณ์สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ โดยมีกระบวนการสอบทานภายในก่อนการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศผ่านระบบ SET Community Portal ของตลาดหลักทรัพย์ฯ, เว็บไซต์บริษัทบริหารจัดการ [www.ktam.co.th](http://www.ktam.co.th)

#### 9.13 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดการจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน ดังนี้

1. ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทุนรวม เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนรับทราบในเรื่องดังต่อไปนี้ เป็นอย่างน้อย
  - (1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต
  - (2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
  - (3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
2. ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นการประชุมวิสามัญ
  - (1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
  - (2) เมื่อผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งถือหุ้นลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน โดยระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน

ในกรณีที่ปรากฏเหตุตามวรรคหนึ่ง (2) ของข้อ 2 บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นลงทุนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือของผู้ถือหุ้นลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ หรือ การถอดถอนกรรมการลงทุนที่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการดังกล่าวมีการกระทำหรือพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหรือมีการกระทำที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการลงทุนดังกล่าวโดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

(2) บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ทั้งนี้ กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามวรรคแรก บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไข

(3) บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกคน และประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

ในการขอมติโดยการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ หนังสือขอมติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียดเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเองหรือโดยการมอบฉันทะเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) ราย ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องถือหุ้นหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่ได้มีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในโครงการ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีลักษณะต่อไปนี้ มิให้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (ก) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมในเรื่องที่ขอมติ
- (ข) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ถูกจำกัดมิให้มีสิทธิออกเสียงตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด



(ค) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นกองทุนรวมอื่นที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการเดียวกัน กรณีที่มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ในการลงมติเรื่องใดๆ จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง เว้นแต่การขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ
- (2) การทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- (3) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
- (4) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งเป็นกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กรณีการขอมติโดยการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ในการลงมติเรื่องใดๆ จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง เว้นแต่การขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ
- (2) การทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- (3) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
- (4) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งเป็นกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ในกรณีการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าวโดยการเพิ่มทุนต้องมีเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

การกำหนดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

- (ก) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันที่บริษัทจัดการกำหนด (Record Date) และจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนให้เป็นไปตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันที่เดียวกันนั้น ทั้งนี้ วันที่บริษัทจัดการกำหนดดังกล่าวต้องเป็นวันที่ล่วงหน้าก่อนลงมติไม่เกิน 2 เดือน แต่ต้องไม่ก่อนวันที่บริษัทจัดการอนุมัติให้มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และเมื่อบริษัทจัดการได้กำหนดวันเพื่อกำหนดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิลงมติแล้วจะเปลี่ยนแปลงมิได้
- (ข) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการรวบรวมรายชื่อได้จากการปิดสมุดทะเบียน พักการโอนหน่วยลงทุน (Book Closing Date)

สำหรับองค์ประชุม วิธีการลงมติ ผลการนับมติ และการดำเนินการในการจัดประชุมหรือการขอมติ นอกเหนือจากที่ได้กำหนดไว้ในโครงการ ให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด

#### 9.14 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

-ไม่มี-

#### 9.15 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 1,133,510.00 บาท

(2) ค่าบริการอย่างอื่น (non-audit fee)

-ไม่มี-

#### 9.16 กรณีการปฏิบัติหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

### 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

#### 10.1 นโยบายภาพรวม

บริษัทจัดการและกองทุนพึงยึดถือปฏิบัติตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมดังนี้

1. ส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยจัดให้มีระบบงานที่มีการควบคุมภายในที่ดีเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีการตรวจสอบภายในและรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอมีการบริหารความเสี่ยงและ เผยแพร่การกำกับดูแลกิจการที่ดีของกองทุนในรายงานประจำปีและบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

2. ประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรมโดยปฏิบัติต่อคู่ค้าและกิจการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรมโดยกำหนดเป็นหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้าหรือจัดซื้อจัดจ้างและเคารพสิทธิในทรัพย์สินโดยมีการตรวจสอบอย่างเหมาะสมเพื่อให้แน่ใจว่าผู้จัดการกองทุนดำเนินกิจการโดยได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องตามกฎหมายในการใช้ทรัพย์สินต่างๆ

3.ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบไม่ให้ความร่วมมือหรือสนับสนุนบุคคลใดๆที่ทำธุรกิจผิดกฎหมายหรือเป็นภัยต่อสังคมและความมั่นคงของประเทศ

4. พึงระมัดระวังในการประกอบธุรกิจโดยไม่ละเมิดต่อสิทธิมนุษยชน

5. จัดให้มีเงื่อนไขการทำงานอย่างเป็นธรรมมีสภาพการทำงานที่เหมาะสมและปลอดภัย

6. มีความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคโดยปฏิบัติตามมาตรฐานการปฏิบัติงานในการติดต่อและให้บริการแก่ลูกค้า

7. ส่งเสริมการดำเนินงานใดๆที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสังคมโดยรวมไม่กระทำการใดๆที่จะมีผลเสียหายต่อชื่อเสียงของประเทศทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมส่วนรวมให้เกิดขึ้นในผู้จัดการกองทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกระดับอย่างต่อเนื่อง

#### 10.2 แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

(1) นโยบาย

บริษัทจัดการสนับสนุนให้กองทุนยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดีควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจังและต่อเนื่อง รวมถึงสนับสนุนกิจกรรมเพื่อส่งเสริมคุณภาพของสังคมด้านต่างๆ ร่วมกับ

ชุมชนท้องถิ่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเพิ่มโอกาสในการศึกษาและพัฒนาศักยภาพของเยาวชนรวมทั้งการบริจาคเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการมีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ไม่จ่ายสินบนเพื่อผลประโยชน์ทางธุรกิจ ไม่ให้ความร่วมมือหรือสนับสนุนบุคคลใด ๆ ที่ทำผิดกฎหมาย หรือเป็นภัยต่อสังคมและความมั่นคงของประเทศ โดยบริษัทจัดการได้เข้าร่วมลงนามแสดงเจตนาารมณในโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption, “CAC”) และได้รับมติรับรองให้เป็นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตแล้ว ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้รับการประเมินผล Anti-corruption progress indicator อยู่ในระดับ “ได้รับการรับรอง CAC” เนื่องจากบริษัทจัดการมีการแสดงให้เห็นถึงการนำไปปฏิบัติโดยมีการสอบทานความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการทั้งหมดจากคณะกรรมการตรวจสอบ

## (2) การดำเนินงาน

เพื่อส่งเสริมการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ บริษัทจัดการได้แจ้งคู่ค้าและตัวแทนโดยขอความร่วมมือปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันและงดเว้นการให้ของขวัญแก่ผู้บริหารและพนักงานบริษัท และได้เผยแพร่ให้บุคคลทั่วไปทราบบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ภายใต้ประกาศนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

## 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทมีกระบวนการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ในฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์ จะมีการแบ่งแยกหน้าที่กันระหว่างผู้จัดการกองทุนซึ่งทำหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทุน กับผู้ช่วยผู้จัดการกองทุนที่ทำหน้าที่ด้านปฏิบัติการเป็นหลัก โดยผู้จัดการกองทุนจะเป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน และผู้บริหารสูงสุดของงานสายงานจะเป็นผู้พิจารณาการจัดการกองทุนของผู้จัดการกองทุนอีกครั้ง

(2) การบริหารจัดการกองทุนของฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์จะถูกสอบทานการปฏิบัติงานโดยสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงานและสำนักตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นไปตามแผนงานประจำปี โดยจะครอบคลุมการบริหารจัดการในเรื่องต่างๆที่สำคัญ เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลักและการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่อง การตรวจตราทรัพย์สิน การประเมินค่าทรัพย์สิน การจัดเก็บรายได้ การเบิกค่าใช้จ่าย การจัดทำประกันภัย การเปิดเผยข้อมูล การจัดประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนและการขอมติผู้ถือหุ้นวงลงทุน เป็นต้น และจะมีการรายงานไปยังคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทราบ

(3) บริษัทจัดการได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการลงทุน PIF เพื่อทำหน้าที่พิจารณาการบริหารจัดการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่สำคัญเป็นไปอย่างรอบคอบ รัดกุมและมีประสิทธิภาพ

## 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

**บุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์** หมายถึงบุคคลดังต่อไปนี้

1. บริษัทจัดการกองทุนรวม และบุคคลที่มีการถือหุ้นในบริษัทจัดการในลักษณะใดลักษณะหนึ่งตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
2. บุคคลที่ทำหน้าที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการและการจัดการกองทุน
3. กองทุนที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ

4. บุคคลที่มีความสัมพันธ์หรือเชื่อมโยงกับบริษัทจัดการกองทุนรวมหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ปรึกษา  
กองทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

5. บุคคลที่มีอำนาจควบคุม

#### ธุรกรรมที่เข้าข่ายก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. ธุรกรรมที่เป็นการได้มาเพิ่มเติมหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งมีลักษณะเฉพาะตามที่กำหนดประกาศสำนักงาน กสท. กำหนด

2. รายการระหว่างกองทุนกับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์/ทรัสต์ หรือ  
บุคคลอื่นใดที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

3. รายการการทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลเดียวกัน

#### 12.1 รายการระหว่างกองทุนกับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับบริษัทจัดการ

(1) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนหรือถูก  
ควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ รวมถึงกิจการที่  
ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยัง  
หมายความรวมถึง กิจการร่วมกันและบุคคลซึ่งถือหุ้นของกองทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่าง  
เป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวมฯ ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิด  
กับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

- บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัดเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม  
ในสัดส่วนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจัดการของผู้ขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้า  
ลงทุน และเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวมฯ

#### รายการการทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลเดียวกัน มีดังต่อไปนี้

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีลักษณะเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ ซี.  
พี. แลนด์ เป็นเจ้าของ โดยกองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ ซี.พี. แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาว่าจ้างบริหาร  
อสังหาริมทรัพย์เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนแล้วเสร็จ โดยสัญญาว่าจ้างบริหาร  
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมกับ ซี.พี. แลนด์ จะมีการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและค่าตอบแทนที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้แก่ ซี.  
พี. แลนด์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้บริหาร  
อสังหาริมทรัพย์อื่นทั่วไป

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนแล้ว ในส่วนของอาคาร  
ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน) กองทุนรวม และซี.พี. แลนด์ จะเข้าทำสัญญาบริการสำหรับพื้นที่ชั้น 10 บางส่วน และ ชั้น 29 ของ  
อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน) ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี. แลนด์ เพื่อที่กองทุนรวมจะให้บริการส่วนกลาง และ/หรือระบบ  
สาธารณูปโภคแก่ ซี.พี. แลนด์ สำหรับพื้นที่ดังกล่าว โดยสัญญาบริการดังกล่าวจะมีรูปแบบเหมือนกับสัญญาบริการที่กองทุนรวม  
จะทำกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นทั่วไป

ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อีอีซี ซี.พี.แลนด์ จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม โดยจะถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

นอกจากนี้ ภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน และตลอดระยะเวลาที่ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ กองทุนรวม การทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนระหว่างกองทุนรวม และ ซี.พี.แลนด์ จะทำได้ต่อเมื่อมีลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลที่มีได้ มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ และดำเนินการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียด เกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทั้งนี้ ในส่วนของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ได้มีการให้เช่าพื้นที่บางส่วนให้แก่บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์

### **ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของธุรกรรม**

1. คณะกรรมการบริษัทของ ซี.พี. แลนด์ ประกอบด้วยบุคคลที่มีประสบการณ์และความสามารถอันเป็นที่ยอมรับใน วงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจากซี.พี. แลนด์ ว่าการคัดเลือก คณะกรรมการบริษัทของ ซี.พี. แลนด์ จะคัดเลือกจากบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ และมีความเป็นกลางในการบริหารกิจการ และการดำเนินกิจการของซี.พี. แลนด์ นั้นเป็นอิสระ และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญโดยมิได้ถูกควบคุมโดย บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์แต่อย่างใด อีกทั้งการคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการบริษัทของแต่ละบริษัทในกลุ่มเครือเจริญ โภคภัณฑ์จะเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และในกรณีที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัท ดังกล่าวจะคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการจากบุคคลที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งรวมถึงพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และกฎระเบียบต่างๆ ที่ออกตามกฎหมายดังกล่าว

2. การตกลงเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์เพื่อเช่าพื้นที่ในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทั้งในเรื่องของการเจรจาสัญญา การเสนอราคา และบทลงโทษของผู้เช่าหากผู้เช่าผิดสัญญา อยู่บนพื้นฐาน ชั้นตอน และมาตรฐานเดียวกับที่ซี.พี. แลนด์ เจรจากกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่น โดยปราศจากการครอบงำจากกรรมการหรือกลุ่มบุคคล ที่เกี่ยวข้องกับกรรมการของซี.พี. แลนด์ รวมทั้งบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ และเป็นไปตามคู่มือการบริหารงานเช่าพื้นที่ ของซี.พี. แลนด์ และจากข้อมูลย้อนหลังไม่ปรากฏว่าซี.พี. แลนด์ มีการเลือกปฏิบัติหรือให้สิทธิแก่บริษัทในกลุ่มเครือเจริญ โภคภัณฑ์มากกว่าผู้เช่าพื้นที่รายอื่น

3. ซี.พี. แลนด์ คิดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในส่วนของสำนักงานอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) จากบริษัทในกลุ่มเครือ เจริญโภคภัณฑ์ในอัตราระดับเดียวกับที่ซี.พี. แลนด์ คิดจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (arm's length basis) โดยในปัจจุบัน อัตราค่าเช่า และค่าบริการของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เท่ากับ 615 – 645 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ขึ้นกับชั้นที่เช่า) ซึ่งอยู่ในระดับ ใกล้เคียงกับอาคารที่มีลักษณะและมาตรฐานระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) โดยบริษัทจัดการจะ กำหนดนโยบายการกำหนดค่าเช่าของพื้นที่ให้เป็นอัตราระดับมาตรฐาน ซึ่งใช้บังคับกับผู้เช่าพื้นที่ทั่วไปและผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็น บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ ในลักษณะมาตรฐานระดับเดียวกันทุกราย

4. ทั้งนี้ ราคาเช่าและค่าบริการของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ข้างต้นเป็นอัตราที่เรียกเก็บตั้งแต่เดือน มกราคม 2554 และตามสัญญาจะมีได้มีการปรับค่าเช่าขึ้นสำหรับระยะเวลา 3 ปี ซึ่งเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการสิ้นสุดอายุ

ลงในเดือนธันวาคม 2556 บริษัทจัดการจะมีการเจรจากับผู้เช่าพื้นที่เพื่อปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวขึ้น โดยจะใช้ กลไกของตลาดในเรื่องอุปสงค์และอุปทาน และเทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการกับอาคารอื่นที่อยู่บริเวณข้างเคียงและมี คุณภาพในระดับใกล้เคียงกัน ซึ่งบริษัทจัดการคาดว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่จะอยู่ในระดับเดียวกับค่าเช่าและค่าบริการ ของอาคารอื่นในย่านเดียวกันซึ่งมีลักษณะและมาตรฐานระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

5. สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ซี.พี. แลนด์ ทำกับบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์เพื่อเช่าพื้นที่ในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีระยะเวลา 3 ปี ซึ่งเป็นมาตรฐานทางธุรกิจและหลักการปฏิบัติโดยทั่วไป โดยเป็นสัญญาที่มีเนื้อหาสาระไม่ แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ซี.พี. แลนด์ ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ก็ตาม

**นโยบายการทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง** บริษัทจัดการจะ ปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงาน เกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็น ธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction) ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้จัดตั้งและจัดการกองทุน รวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำ ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สธ. 14/2558 เรื่อง ข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กล่าวคือ หากในอนาคต กองทุนจะมีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องในเรื่องที่เกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์หรือตรา สารทางการเงิน บริษัทจะทำธุรกรรมตามมูลค่าในตลาดรองที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ หรือกรณีที่บริษัทมีการลงทุนหรือใช้ บริการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจะทำธุรกรรมเฉพาะกรณีที่ราคา ค่าตอบแทนหรือค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่สามารถ อ้างอิงได้หรือเป็นไปตามธรรมเนียมทางการค้าที่ใช้กับธุรกรรมเท่านั้น และในกรณีที่การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่มีมูลค่า ในตลาดรองที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ หรือราคา ค่าตอบแทนหรือค่าบริการเป็นไปตามอัตราที่สามารถอ้างอิงได้หรือเป็นไป ตามธรรมเนียมทางการค้าที่ใช้กับธุรกรรมนั้น บริษัทจะทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแล ผลประโยชน์ของกองทุนเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการทำธุรกรรมทุกครั้ง

และหากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกรณีการได้มาเพิ่มเติมหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการ เช่า หรือกรณีการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่หนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละสามของมูลค่าสุทธิของกองทุน บริษัทจะทำ ธุรกรรมดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับมติของผู้ถือหุ้นรายละงุนและได้รับคำรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของ กองทุนว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมในการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มี ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)

## (2) รายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

รายงานรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)  
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
1	กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน	49	นางสาวอริจิต มนุษย์
2	ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	50	นายเอกรินทร์ ปลั่งอ้วน
3	บจก.กรุงไทย คอมพิวเตอร์ เซอร์วิสเซส	51	นายชนะวิทย์ เลิศล้ำอำไพ
4	บจก.กรุงไทยกฎหมาย	52	นางสาวพีรภาวี สุขโรจน์รัตน์
5	บจก.รักษาความปลอดภัย กรุงไทยธุรกิจบริการ	53	นางบัวทิพย์ จันทร์กานต์
6	บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย	54	นางสาวอนุตตมา บำรุงศิริ
7	บจก.กรุงไทยแอดไวส์เซอร์รี่	55	นางจุฑามาส นุชประยูร
8	นายสุรพล โอภาสเสถียร	56	นางสาวอชรา เฉลิม मुख
9	นายประพันธ์พงศ์ วีระমন	57	นางสุมาลี มีแถม
10	รศ.ดร.อนามย์ ดำเนตร	58	นางสาววณิดา สถานุพงษ์
11	นายธีรลักษณ์ แสงสนิท	59	นางจิรภา กำพูลศิริ
12	นางชวินดา หาญรัตนกุล	60	นายภากร ธรรมกุล
13	นายวีระ วุฒิศงศิริกุล	61	นางณัฐชนันญ์ วังธนากร
14	นายวิโรจน์ ตั้งเจริญ	62	นายวิฑูรย์พงศ์ เจริญเยี่ยม
15	นางสาวหัสสรวิภา แสงรุจิ	63	นางสาววารุณี ทองผิว
16	นางสาววรวรรณ ตั้งศิริกุลวงศ์	64	นายเดชานันต์ ธนภาพ
17	นายยุทธพล วิทยพานิชกร	65	นายกิตติเชษฐ สุระเชษฐพานิช
18	นางสาวพีไลวรรณ อ่องธรรมกุล	66	นางจันทร์เพ็ญ มาลัยสุวรรณ
19	นางแสงจันทร์ ลี	67	นางสาวนิสวาสน์ กฤตย์พรายภา
20	นายเสรี ระเบิดทศพร	68	นางสาวอรวรรณ เกียรติพิศาลสกุล
21	นายชัชพล สีวลีพันธ์	69	นางสาวพรพรรณ มาโนชญ์กุล
22	นายสมชัย อมรธรรม	70	นางสาวมณีพร ดวงมณี
23	นายไพรัช มิคะเสน	71	นางสาวนงคันุช ทองสิน
24	นายกานต์ ลขิตากุล	72	นางสาวภัทรมน วรสหวัฒน์
25	นางสาวอสมมา เลิศลดาคักดี	73	นางวรปริยา จำนงค์หาญ
26	นายเทอดยศ ผจงศิลป์วิวัฒน์	74	นายอนุชิต เกษตระกูล
27	นายณัฐภวิวิท มาไพศาลสิน	75	นางสาวรุ่งทิพย์ ตั้งจิตคงพิทยา
28	นายศรชัย เตரியมวรกุล	76	นางสาวรัตวันท์ เชื้อเขตสุพงษ์

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
29	นายอมรศักดิ์ วงษ์แข็ง	77	นายโชคชัย ตีร์สกร
30	นายกิตติศักดิ์ บุญราศรี	78	นายณัฐภูมิ พงษ์อนันท์โชค
31	นายณัฐฐะ มัทธนา	79	นางสาวทองแก้ว คู่มีภัย
32	นางสาวทิพวัลย์ ภัทรกิจนิกุล	80	นางสาวรวงคณา อภิชาติบุตร
33	นางสาวนงลักษณ์ ตั้งใจพัฒนา	81	นางสาวณัฐไพบรียา ต่างดี
34	นายพีรพงศ์ กิจจาการ	82	นางกอบกาญจน์ เอี่ยมจิตกุล
35	นายเทิดศักดิ์ แสงวิมล	83	นายชินรัตน์ สังคะคุณ
36	นายสมเกียรติ เรืองอุดม	84	นายชเนต คงพัฒน์ศิริ
37	นายยืนยง เทพจำนงค์	85	นายรัชวุฒิ ชัยทรัพย์อนันต์
38	นายศรวุฒิ อีรนพไพบูลย์	86	นางสาวดวงพร จงศรีสวาท
39	นายศักดิ์ชัย วิมลไชยจิต	87	นางสาวตรีรัตน์ ธีญญวานิช
40	นางสาววิลลาลี อัสวางกูร	88	นางสาวชัชชนก ศรีปราโมช
41	นางสาวศิวพร วุฒานุพันธ์	89	นางสาววรรณกมล ลีวานิชย์
42	นายมนตรี ทวีวิทยากุล	90	นางสาวนพพรศรีสร เนื่องจำนงค์
43	นางพรพิมพ์ โชคเหรียญสุขชัย	91	นายณัฐพงษ์ ขจรกิจอภิรักษ์
44	นางสาวกุลณัฐฐา อภิปรินิตต์ชัย	92	นายเขมรัฐ ทรวงอยู่
45	นายเอกกมล ณ ระนอง	93	นายคนธพงษ์ คุณสัตยานนท์
46	นางสาวทิวารินทร์ วัชรินทรานนท์	94	นายยุทธวีร์ ชื่นบรรลือสุข
47	นายศรฤทธิ์ เตรียมวกุล	95	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
48	นางสาวชนิดา โอภาณูรักษ์	96	ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)

## 12.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอนาคต และแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

นโยบายการทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวกับทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กำหนดในหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.ที่ สธ.14/2558 เรื่องข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
2. ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีลักษณะครบถ้วน ดังต่อไปนี้
  - (1) เป็นการได้มาเพิ่มเติมหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์



(2) เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าธุรกรรมดังกล่าวให้นับรวมมูลค่าธุรกรรมที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 6 เดือน ซึ่งเป็นธุรกรรมที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งมีความสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันด้วย

บริษัทจัดการจะกระทำต่อเมื่อได้รับมติของผู้ถือหุ้นวงลงทุนอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมนิยมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transactions) และแนบเอกสารการตรวจสอบและรับรองของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมไปพร้อมกับหนังสือขอมติหรือหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนแล้วแต่กรณี

#### **เงื่อนไขและหลักเกณฑ์การรับผลประโยชน์ตอบแทน**

บริษัทอาจรับผลประโยชน์ตอบแทน เพื่อกองทุนจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอื่นเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุน (Soft/hard dollar) ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้จะต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวข้องกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ

(2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามที่กล่าวให้แก่กองทุนที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทนั้น บริษัทต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนนั้นด้วย

(3) ไม่ขัดกับผลประโยชน์ของกองทุนหรือหลักเกณฑ์อื่นๆ ตามประกาศสำนักงานทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

นอกจากนี้บริษัทไม่สามารถรับ soft /hard dollar เพื่อประโยชน์ของบริษัทได้ เนื่องจากเป็นข้อตามกฎหมายและโดยวิชาชีพเป็นเรื่องที่ไม่พึงกระทำ เว้นแต่เป็นการรับผลประโยชน์ที่ผู้ให้บริการจัดให้แก่บริษัทหรือพนักงานของบริษัทตามเทศกาลที่เป็นประเพณีนิยมตามแนวทางปฏิบัติที่บริษัทประกาศไว้ภายในบริษัท ซึ่งผู้ลงทุนอาจขอดูแนวทางนี้ได้ที่ website ของบริษัท

#### **รายละเอียดการรับผลประโยชน์ตอบแทน**

	<b>บริษัทที่ให้ผลประโยชน์</b>	<b>ผลประโยชน์ที่ได้รับ</b>	<b>เหตุผลในการรับผลประโยชน์</b>
1	ธนาคารแห่งอเมริกาเนชั่นแนลแอสโซซิเอชัน	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
2	ธนาคารแห่งอเมริกา คอร์ปอเรชั่น	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
3	HSBC Holding Plc.	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
4	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
5	ธนาคารแห่งประเทศไทย	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
6	Bank of China Hong Kong Holding Limited	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
7	ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
8	ธนาคารไอซีบีซี จำกัด	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน



	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
	(มหาชน)		
46	บริษัทหลักทรัพย์ เกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
47	บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
48	บริษัทหลักทรัพย์ เจพีมอร์แกน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
49	บริษัทหลักทรัพย์ เจพีมอร์แกน (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
50	บริษัทหลักทรัพย์ ซิตีคอป (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร ข่าว บทวิเคราะห์ และการจัดสัมมนาให้ความรู้	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

## ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุน

#### 13.1 งบการเงิน



**EY Office Limited**  
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex  
193/136-137 Rajadapisek Road  
Klongtoey, Klongtoey, Bangkok 10110  
Tel: +66 2264 9090  
Fax: +66 2264 0789  
ey.com

**บริษัท อ่างกาน อีวาย จำกัด**  
ชั้น 33 อาคารเลคร์จดา  
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก  
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
โทรศัพท์: +66 2264 9090  
โทรสาร: +66 2264 0789  
ey.com

#### รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท (กองทุนฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี. ทาวเวอร์ โกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวลจรรยาบรรณของ ผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็น เกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

### การรับรู้รายได้

ในปี 2566 กองทุนฯรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 1,276 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 99 ของรายได้รวม และเนื่องจากกองทุนฯเข้าทำสัญญากับลูกค้ารายย่อยจำนวนมาก และอาจมีเงื่อนไขในสัญญาที่แตกต่างกัน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบว่ารายได้จากสัญญาเช่าและบริการได้รับรู้ด้วยมูลค่าที่ถูกต้องตามที่เกิดขึ้นจริง

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯดังนี้

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการบันทึกรับรู้รายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่ออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาเช่าและบริการเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการว่าสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทุนฯ
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านในสำคัญทั่วไป

### มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทุนฯ มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงิน 8,940 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 89 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนแบบเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้บริหารกองทุนฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ผู้บริหารกองทุนฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดในอนาคต รวมถึงการกำหนดข้อสมมติที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรม อาทิ อัตราการเติบโต อัตราคิดลด เป็นต้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบความสมเหตุสมผลของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

- สอบถามและทำความเข้าใจเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรม รวมถึง การกำหนดข้อสมมติต่าง ๆ ที่จำเป็นในการคำนวณมูลค่ายุติธรรม
- สอบทานความเหมาะสมข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยเทียบกับข้อมูลในอดีต ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง ข้อมูลอื่นที่เทียบเคียงได้จากสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และปัจจัยและแนวโน้มทางเศรษฐกิจ เป็นต้น
- พิจารณาความเหมาะสมของวิธีการประเมินที่เลือกใช้ ตลอดจนความสม่ำเสมอของการเลือกใช้วิธีการประเมิน และการกำหนดข้อสมมติ
- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรม

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนฯ แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น



Building a better  
working world

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้บริหารกองทุนฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนฯต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควร ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์ เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่กำหนด โดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มิใช่เรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนฯหรือกองทุนฯต้องหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้ตามข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแล

ผู้บริหารกองทุนฯมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนฯ

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารกองทุนฯ จัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารกองทุนฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีแนวโน้มที่มิใช่สาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่





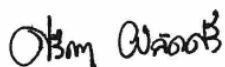
Building a better  
working world

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่หากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



ศรัญญา ผลัดศรี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6768

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 15 กุมภาพันธ์ 2567

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท  
งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2566	2565
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ราคาทุน 31 ธันวาคม 2566: 692,517,585 บาท และ 31 ธันวาคม 2565: 597,657,166 บาท)	5, 14	692,497,195	597,781,753
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 31 ธันวาคม 2566: 9,767,639,492 บาท และ 31 ธันวาคม 2565: 9,760,155,942 บาท)	6	8,940,000,000	9,363,000,000
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	7, 13	342,382,215	399,868,383
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	8, 13	59,960,188	42,108,870
จากดอกเบี้ย		35,216	30,984
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาอสังหาริมทรัพย์		28,250,994	17,181,124
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		9,133,408	9,161,799
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>10,072,259,216</b>	<b>10,429,132,913</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2566	2565
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	13	60,884,962	56,448,522
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13	59,419,600	66,505,915
เจ้าหนี้กรมสรรพากร		1,857,741	2,506,868
รายได้รับล่วงหน้า	13	22,048,865	21,303,491
เงินประกันรับจากผู้เช่า	13	276,953,027	269,193,933
รวมหนี้สิน		<u>421,164,195</u>	<u>415,958,729</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u>9,651,095,021</u>	<u>10,013,174,184</u>
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
(31 ธันวาคม 2566: หน่วยลงทุน 967,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.8538 บาท)			
31 ธันวาคม 2565: หน่วยลงทุน 967,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.0842 บาท)		<u>9,528,624,600</u>	<u>9,751,421,400</u>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
(31 ธันวาคม 2566: หน่วยลงทุน 967,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.8538 บาท)			
31 ธันวาคม 2565: หน่วยลงทุน 967,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.0842 บาท)		9,528,624,600	9,751,421,400
กำไรสะสม	10	<u>122,470,421</u>	<u>261,752,784</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u>9,651,095,021</u>	<u>10,013,174,184</u>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.9804	10.3548
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		967,000,000	967,000,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท  
 งบประมาณรายละเอียดเงินทุน  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

การแสดงรายละเอียดเงินทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนที่ กองทุนเช่า	2566		2565		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)						
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สิบลม) ที่ตั้ง ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500	3-1-3.0 ไร่ หรือ 91,664 ตร.ม.	4,062,579,942	3,929,000,000	4,062,579,942	3,883,000,000	38.98
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอรั่มทาวน) ที่ตั้ง ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง แขวงดินแดง กรุงเทพฯ 10400	15-3-3.8 ไร่ หรือ 194,655.35 ตร.ม.	4,832,332,943	4,293,000,000	4,824,849,393	4,683,000,000	47.02
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ที่ตั้ง 34 ถนนพญาไท แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400	4-0-0 ไร่ หรือ 29,656 ตร.ม.	872,726,607	718,000,000	872,726,607	797,000,000	8.00
<b>รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>		<b>9,767,639,492</b>	<b>8,940,000,000</b>	<b>9,760,155,942</b>	<b>9,363,000,000</b>	<b>94.00</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท  
 งบประมาณรายละเอียดเงินสดลงทุน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

การแสดงรายละเอียดเงินสดลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	2566		2565		ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
			ราคาทุน/ ราคาทุนตัดจำหน่าย (บาท)	มูลค่ายุติธรรม <sup>(1)</sup> (บาท)	ราคาทุน/ ราคาทุนตัดจำหน่าย (บาท)	มูลค่ายุติธรรม <sup>(1)</sup> (บาท)	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
พันธบัตรรัฐบาล							
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 44/91/67	กุมภาพันธ์ 2567	-	490,090,928	490,071,105	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 47/91/67	กุมภาพันธ์ 2567	-	199,426,657	199,426,090	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 44/91/65	กุมภาพันธ์ 2566	-	-	-	394,636,718	394,638,446	3.96
ตัวเงินคลัง							
ตัวเงินคลัง งวดที่ 4/182/66	พฤษภาคม 2566	-	-	-	200,020,448	200,143,307	2.01
เงินฝากประจำ							
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) <sup>(2)</sup>	กุมภาพันธ์ 2567	0.875	3,000,000	3,000,000	-	-	-
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) <sup>(2)</sup>	กุมภาพันธ์ 2566	0.375	-	-	3,000,000	3,000,000	0.03
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			692,517,585	692,497,195	597,657,166	597,781,753	6.00
รวมเงินลงทุน			10,460,157,077	9,632,497,195	10,357,813,108	9,960,781,753	100.00

(1) เป็นราคาที่ยังไม่ได้รับดอกเบี้ยค้างรับ

(2) เป็นเงินฝากประจำเพื่อการชำระค่าประกันการใช้ไฟฟ้า

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2566	2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	13	1,276,286,702	1,174,966,351
รายได้ดอกเบี้ย		13,520,895	4,775,987
รายได้อื่น		3,160,407	11,845,500
รวมรายได้		<u>1,292,968,004</u>	<u>1,191,587,838</u>
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		411,998,563	362,607,698
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12.1, 13	13,071,764	13,295,545
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12.2, 13	1,851,371	1,902,252
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12.3, 13	2,000,977	2,055,914
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	12.4, 13	110,481,934	106,987,794
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,440,782	1,395,124
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		12,475,248	7,950,127
รวมค่าใช้จ่าย		<u>553,320,639</u>	<u>496,194,454</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		<u>739,647,365</u>	<u>695,393,384</u>
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		-	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(430,628,528)	(225,131,213)
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		<u>(430,628,528)</u>	<u>(225,131,213)</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>309,018,837</u>	<u>470,262,171</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

	(หน่วย: บาท)	
หมายเหตุ	2566	2565
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	739,647,365	695,393,384
รายการขาดทุนจากจากเงินลงทุน	(430,628,528)	(225,131,213)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	309,018,837	470,262,171
การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุนจากการลดทุนระหว่างปี	9 (222,796,800)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	11 (448,301,200)	(643,055,000)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี	(362,079,163)	(172,792,829)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	10,013,174,184	10,185,967,013
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	9,651,095,021	10,013,174,184

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

	(หน่วย: บาท)	
หมายเหตุ	2566	2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	309,018,837	470,262,171
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	430,628,528	225,131,213
การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(7,483,550)	(2,230,000)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,969,239,091)	(1,983,992,570)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,885,000,000	1,992,500,000
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(17,851,318)	31,446,266
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(4,232)	(19,510)
การเพิ่มขึ้นในต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาอสังหาริมทรัพย์	(29,822,315)	(12,922,017)
การลดลงในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	28,391	1,483,471
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	4,436,440	(11,762,468)
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(7,086,315)	(13,877,813)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้กรมสรรพากร	(649,127)	91,674
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้รับล่วงหน้า	745,374	(987,463)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินประกันรับจากผู้เช่า	7,759,094	(10,824,518)
ตัดจำหน่ายต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาอสังหาริมทรัพย์	18,752,444	19,463,166
ตัดจำหน่ายส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลและตัวเงินคลัง	(10,621,328)	(3,758,741)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	<u>613,611,832</u>	<u>700,002,861</u>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุนจากการลดทุนระหว่างปี	9 (222,796,800)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	11 (448,301,200)	(643,055,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>(671,098,000)</u>	<u>(643,055,000)</u>
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(57,486,168)	56,947,861
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	399,868,383	342,920,522
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	7 342,382,215	399,868,383

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



13.2 แสดงข้อมูลทางการเงินเปรียบเทียบอย่างน้อย 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี พ.ศ.	(หน่วย: ล้านบาท)		
งบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน	2566	2565	2564
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,940.00	9,363.00	9,586.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	692.50	597.78	602.43
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	342.38	399.87	342.92
ลูกหนี้	60.00	42.14	73.57
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	28.25	17.18	23.72
สินทรัพย์อื่น	9.13	9.16	10.65
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>10,072.26</b>	<b>10,429.13</b>	<b>10,639.29</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้อื่น	60.88	56.45	68.21
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	59.42	66.51	80.38
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	1.86	2.51	2.42
รายได้รับล่วงหน้า	22.05	21.30	22.29
เงินประกันรับจากผู้เช่า	276.95	269.19	280.02
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>421.16</b>	<b>415.96</b>	<b>453.32</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>9,651.10</b>	<b>10,013.17</b>	<b>10,185.97</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	9,528.62	9,751.42	9,751.42
กำไรสะสม	122.47	261.75	434.55
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>9,651.10</b>	<b>10,013.17</b>	<b>10,185.97</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9804	10.3548	10.5335
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (ล้านหน่วย)	967.00	967.00	967.00

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ปี พ.ศ.

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุน	2566	2565	2564
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,276.29	1,174.97	1,026.65
รายได้ดอกเบีย	13.52	4.78	2.85
รายได้อื่น	3.16	11.85	19.43
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,292.97</b>	<b>1,191.59</b>	<b>1,048.94</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	412.00	362.61	329.39
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13.07	13.30	13.29
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1.85	1.90	1.91
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.00	2.06	2.06
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	110.48	106.99	99.99
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.44	1.40	1.31
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12.48	7.95	5.31
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>553.32</b>	<b>496.19</b>	<b>453.25</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>739.65</b>	<b>695.39</b>	<b>595.68</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(430.63)	(225.13)	80.73
<b>รวมกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(430.63)</b>	<b>(225.13)</b>	<b>80.73</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>309.02</b>	<b>470.26</b>	<b>676.42</b>
<b>งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2566</b>	<b>2565</b>	<b>2564</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	309.02	470.26	676.42
การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุนจากการลดทุน	(222.80)	-	-
การจ่ายเงินปันผล	(448.30)	(643.06)	(562.79)
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี</b>	<b>(362.08)</b>	<b>(172.79)</b>	<b>113.62</b>
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	10,013.17	10,185.97	10,072.34
<b>สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี</b>	<b>9,651.10</b>	<b>10,013.17</b>	<b>10,185.97</b>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ปี พ.ศ.

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	2566	2565	2564
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	309.02	470.26	676.42
รวมรายการปรับการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	304.59	229.74	(116.08)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>613.61</b>	<b>700.00</b>	<b>560.34</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
การจ่ายเงินมูลค่าหน่วยลงทุนจากการลดทุน	(222.80)	-	-
การจ่ายเงินปันผล	(448.30)	(643.06)	(562.79)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(671.10)</b>	<b>(643.06)</b>	<b>(562.79)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>(57.49)</b>	<b>56.95</b>	<b>(2.46)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	399.87	342.92	345.38
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>342.38</b>	<b>399.87</b>	<b>342.92</b>

14. การวิเคราะห์และการอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา สำหรับปี 2566 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

● ผลประกอบการและการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

(ล้านบาท)	รอบปีบัญชี		เพิ่ม (ลด)	
	2566	2565	จำนวนเงิน	ร้อยละ
<b>รายได้จากการลงทุน</b>				
รายได้จากการบริหารทรัพย์สิน	1,279.45	1,186.81	92.64	7.81
รายได้ดอกเบี้ย	13.52	4.78	8.74	183.10
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,292.97</b>	<b>1,191.59</b>	<b>101.38</b>	<b>8.51</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน	534.96	477.55	57.41	12.02
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุนรวมฯ	18.36	18.65	(0.28)	(1.52)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>553.32</b>	<b>496.19</b>	<b>57.13</b>	<b>11.51</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>739.65</b>	<b>695.39</b>	<b>44.25</b>	<b>6.36</b>
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(430.63)	(225.13)	(205.50)	91.28
<b>กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ตามกฎเกณฑ์ปัจจุบัน)</b>	<b>309.02</b>	<b>470.26</b>	<b>(161.24)</b>	<b>(34.29)</b>

ปี 2566 กองทุนรวมฯ มีรายได้รวมประมาณ 1,292.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 101.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 8.51 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายกองทุนรวมฯ และรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนแล้ว กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ตามกฎเกณฑ์ปัจจุบัน) ประมาณ 309.02 ล้านบาท ลดลงประมาณ (161.24) ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ (34.29) เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565

(ล้านบาท)	รอบปีบัญชี		เพิ่ม (ลด)	
	2566	2565	จำนวนเงิน	ร้อยละ
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ตามกฎเกณฑ์ปัจจุบัน)	309.02	470.26	(161.24)	(34.29)
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	967.00	967.00	-	-
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย (บาท)	0.3196	0.4863	(0.1667)	(34.29)
เงินจ่ายปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.4287	0.6675	(0.2388)	(35.78)
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	134%	137%		

จากผลประกอบการของปี 2566 กองทุนรวมฯ สามารถจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและกำไรสะสมให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้เท่ากับ 0.4287 บาท/หน่วย ขณะที่ในปี 2565 กองทุนรวมฯ ได้จ่ายเงินปันผลเท่ากับ 0.6675 บาท/หน่วย

- สภาพคล่องและความพอเพียงของเงินทุน

(ล้านบาท)	รอบปีบัญชี		เพิ่ม (ลด)	
	2566	2565	จำนวนเงิน	ร้อยละ
<b>แหล่งที่มาของเงินทุน</b>				
เงินรับสุทธิจากการดำเนินงาน	613.61	700.00	(86.39)	(12.34)
<b>แหล่งใช้ไปของเงินทุน</b>				
การจ่ายเงินปันผลและคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ	671.10	643.06	28.04	4.36
<b>เงินทุนสุทธิ</b>	<b>(57.49)</b>	<b>56.95</b>	<b>(114.43)</b>	<b>(200.95)</b>
เงินทุน ณ วันต้นปี	399.87	342.92		
เงินทุน ณ วันสิ้นปี	342.38	399.87		

ในปี 2566 กองทุนรวมฯ มีเงินรับสุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 613.61 ล้านบาท ลดลง (86.39) ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ (12.34) เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ทั้งนี้ เมื่อหักเงินที่นำมาจ่ายปันผลและคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละประมาณ 671.10 ล้านบาท แล้วทำให้ในปี 2566 กองทุนรวมฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ สิ้นปีเป็นจำนวนเงินประมาณ 342.38 ล้านบาท

- ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

(ล้านบาท)	รอบปีบัญชี		เพิ่ม (ลด)	
	2566	2565	จำนวนเงิน	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	8,940.00	9,363.00	(423.00)	(4.52)
ทรัพย์สินสภาพคล่อง	1,034.88	997.65	37.23	3.73
สินทรัพย์ดำเนินงานอื่น	97.38	68.48	28.90	42.20
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>10,072.26</b>	<b>10,429.14</b>	<b>(356.87)</b>	<b>(3.42)</b>
<b>หนี้สิน</b>				
หนี้สินดำเนินงาน	122.16	125.46	(3.30)	(2.63)
เงินประกันและรายได้รับล่วงหน้า	299.00	290.50	8.50	2.93
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>421.16</b>	<b>415.96</b>	<b>5.21</b>	<b>1.25</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>9,651.10</b>	<b>10,013.18</b>	<b>(362.08)</b>	<b>(3.62)</b>

กองทุนรวมฯ มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิในปี 2566 ประมาณ 9,651.10 ล้านบาท ลดลงประมาณ 362.08 ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ (3.62) เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565

- **ความสามารถในการชำระหนี้**

รอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการกู้ยืม

#### **14.2 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวมฯ**

ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจในระยะยาวของกองทุนรวมฯ จะเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของระดับอุปสงค์และอุปทานของความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวได้ทำให้เกิดภาวะความต้องการเช่าพื้นที่ในรูปแบบใหม่ที่ต่างไปจากในอดีต เช่น ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในลักษณะ Hybrid Work ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในลักษณะ Take Away เป็นต้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงความต้องการดังกล่าวเป็นผลจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของกองทุนรวมฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการใช้พื้นที่ตามผลกระทบของสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งเรื่องดังกล่าวถือเป็นโจทย์สำคัญสำหรับผู้ประกอบการในธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องพัฒนาและปรับรูปแบบของการดำเนินธุรกิจของตนเองตามไปด้วย รวมถึงต้องมีการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินให้มีความทันสมัย กอปรกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ดี เพื่อให้สามารถแข่งขันได้ในยุคที่พฤติกรรมความต้องการเช่าพื้นที่นั้นได้เปลี่ยนแปลงไป

## 15. ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์



### รายงานความเห็นผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

ตามที่ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ("ธนาคารฯ") ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ("กองทุน") ซึ่งมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดตั้งและจัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าว สำหรับรอบปีบัญชีกองทุนตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 นั้น

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการ โดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(นายจตุภูมิ ปรีชญางศ์บริษัท)

ผู้อำนวยการ ผู้บริหารฝ่าย

ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์และควบคุมดูแลผลประโยชน์

ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์และควบคุมดูแลผลประโยชน์

วันที่ 5 มกราคม 2567

## ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทจัดการได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทจัดการขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ บริษัทจัดการรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนแล้ว
- (2) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติ ตามระบบดังกล่าว
- (3) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทจัดการได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้ **นายเอกกมล ณ ระนอง** เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ **นายเอกกมล ณ ระนอง** กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นายเอกกมล ณ ระนอง

ผู้อำนวยการอาวุโส

.....

ในฐานะบริษัทจัดการ

(นางชวินดา หาญรัตนกุล)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด(มหาชน)