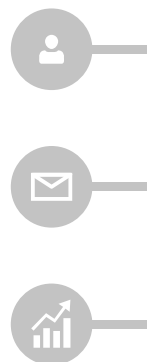


Annual Report

รายงานประจำปี 2567

CPNCG

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
CPN คอมเมอร์เชียล โทรก



SCBAM 

2567

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN

คอมเมอร์เชียล โกรท

รายงานประจำปี 2567

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

Remark: Unitholders can download the 2023 annual report of CPN Commercial Growth Leasehold Property Fund (CPNCG) via the website of the Management Company. (<https://www.scbam.com/th/fund/property-fund>)



สารจากบริษัทจัดการ

วันที่ 10 เมษายน 2568

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2567 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน

สำหรับพัฒนาการเศรษฐกิจโลกไตรมาส 4 ปี 2567 ได้รับผลบวกจากแรงกดดันเงินเฟ้อที่ลดลงและการเข้าสู่วัฏจักรดอกเบี้ยขาลง นำโดยเศรษฐกิจสหรัฐฯ ที่ขยายตัวแข็งแกร่งกว่าคาด SCB EIC ยังคงมุมมองว่าเศรษฐกิจโลกในปีนี้จะเติบโตชะลอลงจากปีก่อนอันเป็นผลจากนโยบาย Trump 2.0 ซึ่งมีแนวโน้มนโยบายกีดกันการค้าที่จะเร่งปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ และเน้นความมั่นคงด้านพลังงานมากกว่าช่วยลดโลกร้อน นโยบายสำคัญที่ทรัมป์เคยกล่าวไว้ตอนหาเสียง เช่น (1) ขึ้นภาษีนำเข้าสินค้าจีนอีก 60 pp. (percentage point) และสินค้าประเทศอื่น 10 pp. (2) กีดกันคนต่างชาติอพยพเข้าสหรัฐฯ โดยจะห้ามและขับไล่ผู้ข้ามแดนผิดกฎหมาย จำกัดการข้ามแดนถูกกฎหมาย และชะลอการอนุมัติวีซ่าเข้าสหรัฐฯ (3) ให้พันธมิตรสหรัฐฯ พังพาดตนเองด้านกำลังทหารมากขึ้น โดยจะลดเงินสนับสนุนของสหรัฐฯ ในการป้องกันประเทศของยูเครน ญี่ปุ่น ไต้หวัน และเกาหลีใต้ (4) เน้นความมั่นคงด้านพลังงานก่อนการแก้ปัญหาสภาพภูมิอากาศเปลี่ยนแปลง โดยจะยังสนับสนุนการขุดเจาะน้ำมันต่อไป และ (5) ลดภาษีเงินได้นิติบุคคลและผู้มีฐานะมั่งคั่ง ซึ่งจะทำให้รัฐบาลสหรัฐฯ ขาดดุลการคลังและต้องก่อหนี้มากขึ้น โดยประธานาธิบดีทรัมป์เริ่มออกคำสั่งบริหารจำนวนมากเพื่อยกเลิกแผนนโยบายของรัฐบาลประธานาธิบดีไบเดนและเร่งแก้ปัญหาในประเทศทันที โดยเฉพาะการจัดการผู้อพยพผิดกฎหมาย และการปรับเปลี่ยนนโยบายด้านพลังงาน แต่ยังไม่มีความชัดเจนที่ชัดเจนเพื่อใช้เป็นเครื่องมือต่อรองกับประเทศคู่ค้า

สำหรับเงินเฟ้อในประเทศเศรษฐกิจหลักจะทรงตัวสูงกว่าเป้าในช่วงต้นปี 2568 จากต้นทุนการผลิตเพิ่มขึ้นและค่าจ้างขยายตัวสูง โดยเฉพาะเงินเฟ้อสหรัฐฯ ที่มีความเสี่ยงเร่งขึ้นจากการกระตุ้นการลงทุนและขึ้นภาษีนำเข้าในชุดนโยบาย Trump 2.0 อย่างไรก็ดี แนวโน้มราคาน้ำมันโลกที่ต่ำลงตามการเพิ่มกำลังการผลิตของสหรัฐฯ จะช่วยลดแรงกดดันเงินเฟ้อโลกได้บ้าง โดยเฉพาะในยุโรปโซนที่ยังเผชิญปัญหาด้านพลังงาน

SCB EIC จึงยังคงมุมมองนโยบายการเงินของธนาคารกลางหลัก (Fed) ในปีนี้ว่า จะเห็นความแตกต่างกันมากขึ้น (Monetary policy divergence) และมีความไม่แน่นอนสูง โดย Fed มีแนวโน้มลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายรวมเพียง 50 BPS ในปีนี้ เนื่องจากยังมีความกังวลเกี่ยวกับความเสี่ยงเงินเฟ้อที่จะเพิ่มขึ้นทั้งแรงกดดันเศรษฐกิจในประเทศและนโยบาย Trump 2.0 แต่ธนาคารกลางยุโรป (ECB) กลับมีแนวโน้มเร่งลดอัตราดอกเบี้ยรวม 125 BPS ในปีนี้ จากแนวโน้มเศรษฐกิจที่อ่อนแอกว่าสหรัฐฯ มากและเงินเฟ้อที่ทรงตัวในระดับใกล้เคียงเป้าหมายของธนาคารกลางมากกว่า ขณะที่ BOJ มีแนวโน้มปรับดอกเบี้ยขึ้นรวม 50 BPS ในปีนี้จากมุมมองเงินเฟ้อที่สูงขึ้นและเงินเยนอ่อนค่า

เศรษฐกิจไทยในปี 2567 SCB Economic Intelligence Center (“EIC”) เศรษฐกิจไทยมีประมาณการโตที่ 2.7% ตามแรงส่งจากการส่งออกและการใช้จ่ายภาครัฐที่เติบโตต่อเนื่องจากไตรมาส 3 รวมถึงการท่องเที่ยว โดยมาตรการแจกเงิน 10,000 บาทช่วยเหลือกลุ่มเปราะบางปลายไตรมาส 3 รวมถึงการใช้จ่ายภาครัฐที่ขยายตัวสูงตามการเร่งเบิกจ่ายงบประมาณ และการส่งออกสินค้าที่ฟื้นตัวดีในช่วงที่ผ่านมาช่วยหนุนเศรษฐกิจปี 2567 ให้ขยายตัวดีขึ้น

แนวโน้มของเศรษฐกิจไทยปี 2568 SCB EIC ประเมินโมเมนตัมเศรษฐกิจไทยช่วงครึ่งแรกของปีนี้จะดีต่อเนื่องจากช่วงปลายปี 2567 และยังมีปัจจัยบวก จากการทยอยออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยเครื่องชี้เศรษฐกิจไทยช่วงที่ผ่านมายังสะท้อนว่าภาคการท่องเที่ยวและบริการเป็นแรงส่งสำคัญ เห็นได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เติบโตต่อเนื่อง ซึ่งแม้จะมีกระแสข่าวด้านความปลอดภัยแต่การเดินทางมาไทยของนักท่องเที่ยวจีนในช่วงเทศกาลตรุษจีนยังเติบโตได้ดี สำหรับการออกคำสั่งบริหารของประธานาธิบดีทรัมป์ในช่วงนี้ประเมินว่าจะยังไม่ส่งผลกระทบต่อไทยมากนัก จึงคาดว่าส่งออกไทยในช่วงต้นปีจะขยายตัวได้ดี โดยยังคงได้รับอานิสงส์จากวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และหลายประเทศเร่งนำเข้าสินค้าจากประเทศไทย ก่อนมาตรการกีดกันการค้าจะมีที่ท่ารุนแรงขึ้น ด้านการใช้จ่ายภาครัฐจะขยายตัวสูงตามการเบิกจ่ายงบประมาณที่ทำได้ต่อเนื่องจะเป็นอีกแรงส่งสำคัญ นอกจากนี้ ในช่วงครึ่งปีแรกจะยังมีปัจจัยบวกเพิ่มเติมจากมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ เช่น โครงการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านเงินดิจิทัล 10,000 บาท เฟส 2 และเฟส 3 รวมทั้งมาตรการ Easy E-receipt ที่จะช่วยประคองการบริโภคภาคเอกชนให้ขยายตัวได้ในช่วงแรกของปีนี้

อย่างไรก็ดี SCB EIC มองเศรษฐกิจไทยช่วงครึ่งหลังของปีจะขยายตัวชะลอลง สาเหตุสำคัญมาจากผลของมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ ที่จะกระทบการค้าโลกรุนแรงขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง โดย เศรษฐกิจไทยอาจจะเริ่มได้รับผลกระทบมาตรการกีดกันการค้าของ Trump 2.0 ตั้งแต่ครึ่งปีหลัง เพราะไทยมีความเสี่ยงสูงที่จะถูกขึ้นภาษีนำเข้าจากสหรัฐฯ ซึ่งกว่า 70% ของสินค้าส่งออกไทยไปสหรัฐฯ เป็นกลุ่มสินค้าที่สหรัฐฯ จะตั้งเป้าลดการขาดดุลการค้าและต้องการสนับสนุนห่วงโซ่อุปทานในประเทศแทน อาทิ อิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์และชิ้นส่วน เครื่องจักรและคอมพิวเตอร์ นอกจากนี้ ปัญหา China's overcapacity จะกดดันความสามารถแข่งขันของสินค้าไทยทั้งตลาดในและนอกประเทศ ส่งผลให้การส่งออกไทยเริ่มชะลอตัวซ้ำเติมภาคการผลิตอุตสาหกรรมที่ยังไม่ฟื้นตัว ท่ามกลางแรงกระตุ้นการคลังที่จะออกมาเพิ่มเติมในปีหน้า

ถึงแม้ว่าการลงทุนภาคเอกชนจะกลับมาฟื้นตัวได้ในปี 2568 แต่ฟื้นไม่แรงมากนักจากความเปราะบางของภาคอุตสาหกรรม ซึ่งได้รับผลกระทบจากสินค้าจีนเข้ามาตีตลาดและอุปสงค์ในประเทศซบเซา สอดคล้องกับผลสำรวจ SCB EIC Consumer survey 2024 ผู้บริโภคกว่า 60% มองว่าเศรษฐกิจไทย 2568 แย่ลง โดยเฉพาะกลุ่มคนรายได้ต่ำ สะท้อนความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ยังอ่อนแอ และมีแนวโน้มปรับลดการใช้จ่ายลงเพราะไม่แน่ใจในภาวะเศรษฐกิจและรายได้ในอนาคต โดยเฉพาะความต้องการซื้อบ้านและรถยนต์ในปีหน้า โดยมองว่าอุปสรรคสำคัญคือการขออนุมัติสินเชื่อ บัญชีราคา รายได้และภาระชำระหนี้

คุณภาพสินเชื่อรายย่อยทั้งระบบมีแนวโน้มจะปรับแย่ลง ท่ามกลางมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อรายย่อยของสถาบันการเงินที่จะยังเข้มงวดต่อเนื่อง จากข้อมูล บริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด (NCB) สะท้อนว่าคุณภาพสินเชื่อรายย่อยทั้งระบบมีแนวโน้มแย่ลงต่อเนื่อง ปัญหานี้ครัวเรือนจึงน่าจะคลี่คลายได้ช้า ส่งผลกดดันการบริโภคในระยะข้างหน้า สำหรับมาตรการแก้หนี้ครัวเรือนล่าสุด เน้นช่วยเหลือหนี้รายย่อยกลุ่มเปราะบางได้มากขึ้นและยังมีโอกาสคืนหนี้ได้ สำหรับผลสำเร็จของมาตรการฯ ขึ้นอยู่กับการฟื้นตัวของรายได้ลูกหนี้เป็นหลัก

สำหรับเงินเฟ้อในภาพรวมปี 2568 มีความเสี่ยงด้านต่ำ เพิ่มขึ้นจากราคาพลังงาน ทั้งจากราคาน้ำมันในตลาดโลก ราคาค่าไฟฟ้าที่มีแนวโน้มลดลง รวมทั้งมาตรการช่วยค่าครองชีพด้านพลังงานที่คาดว่าจะยังมีอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของอัตราดอกเบี้ย EIC คาดว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยจะลดลงเหลือ 2% ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 และจะคงไปตลอดช่วงที่เหลือของปี แม้ว่าสถานการณ์ปัจจุบันอาจยังไม่ได้มีปัจจัยกดดันชัดเจนที่ทำให้คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ต้องเร่งปรับลดดอกเบี้ย แต่ในระยะข้างหน้าเศรษฐกิจไทยจะเผชิญความเสี่ยงเพิ่มขึ้นมาก ทั้งจากความเปราะบางภายในและความท้าทายภายนอก นอกจากนี้ การลดดอกเบี้ยเพิ่มเติมจะช่วยบรรเทาภาระหนี้ และลดผลกระทบภาวะการเงินตึงตัวต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้บ้าง กนง. ยังคงสื่อสารว่าการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในครั้งนี้ไม่ใช่วัฏจักรดอกเบี้ยขาลง (Easing Cycle) แต่เป็นการปรับให้อัตราดอกเบี้ยเพื่อให้ภาวะการเงินผ่อนคลายเป็นกลาง สอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยที่จะเติบโตต่ำลงจากปัญหาภาคการผลิต กนง. เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ระดับ 2% ยังคงสถานะเป็นกลาง (Neutral) ต่อเศรษฐกิจ กล่าวคือ

ไม่ได้เร่งหรือจัดตั้งการเติบโต และมองว่านโยบายเพิ่มขีดความสามารถทางการแข่งขันของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมไทยจะเป็นนโยบายหลักที่ช่วยให้เศรษฐกิจไทยเติบโตสูงขึ้นได้

แนวโน้มธุรกิจไทยยังมีความเสี่ยงอยู่มาก ทั้งจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลก นโยบาย Trump 2.0 การแข่งขันรุนแรงจากต่างประเทศ แรงกดดันจาก Mega trends รวมถึงปัญหาเชิงโครงสร้างในภาคการผลิตของไทยเอง แต่ขนาดผลกระทบจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการปรับตัวของแต่ละธุรกิจ เช่น ธุรกิจยานยนต์ที่ได้รับผลกระทบจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ความเปราะบางของครัวเรือน ข้ำเติมด้วยแรงกดดันเปลี่ยนผ่านสู่รถ EV ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีข้อจำกัดในการปรับตัว ขณะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย แม้ได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อชะลอตัว แต่ผู้ประกอบการบางส่วนสามารถปรับตัวเจาะกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพทดแทนได้ **ความท้าทายภายนอกและความอ่อนแอภายในของประเทศไทยที่เห็นนี้** กำลังสะท้อนว่าเศรษฐกิจไทยเติบโตต่ำลงในระยะสั้นและมีปัญหาเชิงโครงสร้างระยะยาว ขณะที่แนวทางการพัฒนาเศรษฐกิจไทยในช่วงที่ผ่านมาไม่ค่อยเปิดโอกาสให้คนสามารถเคลื่อนตัวขึ้นลงในโครงสร้างทางสังคมได้อย่างเสรี ข้อจำกัดเหล่านี้ นำพาให้เศรษฐกิจไทยอยู่บนโลก ‘สองใบ’ ที่แตกต่างกันใน 3 มิติ คือ

1. มิติ : อ่อน-แข็ง โลกสองใบของครัวเรือนฐานะการเงินอ่อนแอกับครัวเรือนฐานะการเงินเข้มแข็ง สะท้อนครัวเรือนไทยมีปัญหาความเหลื่อมล้ำเชิงความมั่งคั่งรุนแรงมาก โดยครัวเรือนที่มีฐานะการเงินอ่อนแอมิรายได้ไม่พอรายจ่าย และมีรายได้เข้ามาไม่สม่ำเสมอ เมื่อครัวเรือนที่มีฐานะการเงินอ่อนแอเผชิญสถานการณ์ที่ทำให้ขาดรายได้ โลกของครัวเรือนกลุ่มนี้จะได้รับผลกระทบมากกว่าและฟื้นตัวช้ากว่าครัวเรือนที่มีฐานะการเงินเข้มแข็ง
2. มิติ : เก้า-ใหม่ โลกสองใบของภาคการผลิตโลกเก่ากับโลกใหม่ ภาคการผลิตโลกเก่าไม่ได้เติบโตไปกับกระแสการเปลี่ยนแปลงภูมิทัศน์ทางเศรษฐกิจ สังคมและเทคโนโลยี หรือจะเผชิญความเสี่ยงในรูปแบบต่าง ๆ ขณะที่ภาคการผลิตโลกใหม่มีโอกาสเติบโตตามการเปลี่ยนแปลงภูมิทัศน์และได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงน้อยกว่า
3. มิติ : ใหญ่-เล็ก โลกสองใบของธุรกิจใหญ่กับธุรกิจเล็ก กำไรของธุรกิจขนาดเล็กมีความผันผวนมากกว่าธุรกิจขนาดใหญ่ ที่ผ่านมารายได้ธุรกิจขนาดใหญ่ในช่วง COVID-19 ไม่ได้ลดลงเลย และสามารถเติบโตได้เกือบ 10% หลังจากวิกฤตสิ้นสุดลง ในทางตรงข้ามรายได้ของธุรกิจขนาดเล็กหดตัวราว 2-3% ในช่วง COVID-19 และยังไม่ฟื้นตัว

แนวทางการพัฒนาทางเศรษฐกิจในระยะข้างหน้าจึงควรมุ่งลดระยะห่างระหว่างโลกสองใบ ผ่านเป้าหมายการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างมีคุณภาพ 3 ประการ ดังต่อไปนี้

1. คนไทยควรมีภูมิคุ้มกันต่อสถานการณ์เลวร้าย ซึ่งจะเป็นพื้นฐานที่มั่นคงให้คนในโลกที่รายได้น้อยกว่าออกไปคว้าโอกาสในการเติบโต ผ่านการสร้างภูมิคุ้มกันให้กับคนรายได้น้อย โดยผู้ดำเนินนโยบายมีบทบาทเป็นกลไกเสริมผ่านการช่วยเหลือทางสังคมและประกันทางสังคม ควบคู่ไปกับการออกแบบกติกาในภาคการเงินเพื่อเอื้อให้เกิดการพัฒนาตลาดประกันภัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และธุรกิจขนาดเล็ก
2. คนไทยควรเติบโตจากการพัฒนาและปรับตัวทันกับภูมิทัศน์ทางเศรษฐกิจ สังคมและเทคโนโลยีที่กำลังเปลี่ยนไป โดยในการสนับสนุนให้เกิดการปรับตัวและพัฒนาให้ทันภูมิทัศน์ทางเศรษฐกิจ ผู้ดำเนินนโยบายจะเป็นกลไกเสริมผ่านการหาโอกาสทางธุรกิจผ่านการเจรจาทางการค้าและการลงทุนกลับมาให้ธุรกิจภายในประเทศ
3. คนไทยควรมีโอกาสสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจ และเติบโตไปพร้อมกัน ผู้ดำเนินนโยบายจะมีบทบาทในฐานะผู้ออกแบบกติกาของการจัดสรรทรัพยากรทางเศรษฐกิจ และการแข่งขัน เพื่อสร้างโอกาสให้คนจากโลกที่รายได้ต่ำกว่าเข้าถึงทรัพยากร สามารถแข่งขันและเติบโตได้อย่างทั่วถึง

สำหรับตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า EIC มองว่าตลาดกำลังเผชิญสถานการณ์ Oversupply และความต้องการพื้นที่ที่ฟื้นตัวอย่างจำกัด โดยคาดว่าอุปสงค์พื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2567-2568 จะกลับมาฟื้นตัวได้เล็กน้อยราว +1% ถึง +2%YOY ต่อปี จากอุปสงค์ของบริษัทในประเทศที่ฟื้นตัวช้าตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ประกอบกับการทำงานรูปแบบ Hybrid workplace และ Office-based hybrid workplace ที่ยังคงกดดันให้ความต้องการพื้นที่ใหม่มีแนวโน้มทรงตัว หรือเพิ่มขึ้นได้เพียงเล็กน้อย โดยคาดว่าความต้องการพื้นที่ใหม่จะมาจากบริษัทต่างชาติ โดยเฉพาะบริษัทขนาดใหญ่ ที่ทยอยกลับเข้ามาลงทุน ซึ่งมักสนใจพื้นที่ให้เช่าในโครงการขนาดใหญ่ของผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งมีอยู่น้อยรายเป็นหลัก ขณะที่อุปทานใหม่ก็ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในระดับที่มากกว่าอุปสงค์อย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าอุปทานใหม่ในปี 2567 และ 2568 ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องราว +2.5% ถึง +4.5%YOY ต่อปี ซึ่งสถานการณ์ Oversupply และอุปสงค์ที่ฟื้นตัวอย่างจำกัดยังคงกดดันให้อัตรากำไรในปี 2567-2568 มีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่อง การแข่งขันในตลาดยังมีแนวโน้มกระจุกตัวอยู่ที่กลุ่มผู้เล่นรายใหญ่เป็นหลัก โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน และกรุงเทพฯ ชั้นกลางบางพื้นที่ ที่มีความหนาแน่นของอุปทานสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับกลยุทธ์ ได้แก่ 1) พัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง 2) สร้างความแตกต่าง และยกระดับคุณภาพของพื้นที่ หรือโครงการ เช่น เพิ่มความหลากหลายของประเภทผู้เช่า หรือรูปแบบของพื้นที่เช่าในโครงการ ปรับปรุงพื้นที่ และการให้บริการ 3) บริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนการพัฒนาโครงการ และ 4) ให้ความสำคัญกับเทรนด์ ESG โดยเฉพาะด้านสิ่งแวดล้อม เช่น การพัฒนาโครงการที่ได้รับการรับรองมาตรฐานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนฯ ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนในกองทุนฯ ของท่าน โดยบริษัทจะบริหารจัดการกองทุนฯ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตลอดไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

หมายเหตุ: ที่มา;

- SCB Economic Intelligence Center (EIC): Outlook ไตรมาส 4/2024

- SCB Economic Intelligence Center (EIC): แนวโน้มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ วันที่ 16 มกราคม 2568

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ www.scbam.com

สารบัญ

ส่วนที่ 1	การดำเนินงานกิจการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท	1
1.	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวม	2
2.	ข้อมูลทั่วไป	8
3.	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	10
3.1	วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุนรวม	10
3.2	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	11
3.3	ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุนรวม	11
3.4	การกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน	14
4.	ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	16
5.	ปัจจัยความเสี่ยง	19
6.	ข้อพิพาททางกฎหมาย	34
7.	ข้อมูลสำคัญอื่น	35
ส่วนที่ 2	การจัดการและการกำกับดูแลกองทุนรวม	36
8.	ข้อมูลหน่วยลงทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน	37
8.1	ข้อมูลหน่วยลงทุนและข้อมูลราคาหลักทรัพย์	38
8.2	ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วย	38
8.3	การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม	39
9.	โครงสร้างการจัดการ	42
9.1	บริษัทจัดการ	42
9.2	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	58
9.3	ผู้ดูแลผลประโยชน์	61
9.4	กรรมการลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท	66
9.5	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม	70
9.6	ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ	70
10.	การกำกับดูแลกองทุนรวม	71
10.1	นโยบายการกำกับดูแลกองทุนรวม	71
10.2	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน	71
10.3	การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน	72
10.4	การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนรวม	73
10.5	การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	73
10.6	การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	74

10.7	การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม	74
10.8	ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ	75
10.9	การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น	75
10.10	การจัดประชุมผู้ถือหุ้น	75
10.11	ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	75
11.	ความรับผิดชอบต่อสังคม	77
12.	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	77
13.	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	78
13.1	รายการระหว่างกันของกองทุนรวม กับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	78
13.2	รายการระหว่างกันของกองทุนรวม กับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	79
13.3	ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่นๆ (Soft commission)	79
ส่วนที่ 3	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	80
14.	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	81
15.	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม	84
15.1	การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา	84
15.2	ความเห็นของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน	84
15.3	ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	88
15.4	ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท	89
15.5	ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหุ้นลงทุน	90
15.6	รายงานของผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต	91
16.	รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	127
ส่วนที่ 4	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	128

ส่วนที่ 1 การดำเนินกิจการของ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

ชื่อกองทุนรวม (ไทย)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
ชื่อกองทุนรวม (อังกฤษ)	CPN Commercial Growth Leasehold Property Fund
ชื่อย่อหลักทรัพย์	CPNCG
ชื่อผู้จัดการกองทุนรวม	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทุน	13 กันยายน 2555
อายุกองทุนรวม	ไม่กำหนดอายุโครงการ
ระยะเวลาการเช่า	สิทธิการเช่าช่วงอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ (บางส่วน) สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575
ประเภทกองทุน	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน

Market Cap (ล้านบาท)	2,666.49	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้าย	6.25
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	4,241.52	NAV ต่อหน่วย	9.9417
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	4,144.63	Par ต่อหน่วย	9.7146 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	426,639,000	Price/NAV	0.63
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งกองทุน	13 กันยายน 2555	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	8 ปี

สัดส่วนการลงทุน

Leasehold
100%

โครงสร้างเงินทุนของกองทุน (ล้านบาท)

สินทรัพย์รวม	5,442.46
หนี้สินรวม	1,200.94
ส่วนทุน	4,241.52

กำไรสะสม	96.90
สัดส่วนการกู้ยืม	1.63%
Credit rating	N/A

โครงสร้างรายได้

อาคาร ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์
100%

ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

อาคารสำนักงาน
100%

Weighted Average Lease Expiry

Average WALE = 8 ปี

Year	% of Total Portfolio
2571	0%
2572	0%
2573	0%
2574	0%
2575	100%

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าช่วงอาคาร ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์	3,877,000,000 บาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

URL <https://www.scbam.com/th/fund/property-fund/fund-information/cpnccg>

Debt Expiry Profile

Year	Millions
2568	18
2569	18
2570	18
2571	18
2572	16

หมายเหตุ: สัญญากู้ยืมเงินและชำระหนี้ครบกำหนดชำระปี 2572

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วย

อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

จำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

	2563	2564	2565	2566	2567	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	1.0195	0.9587	0.9400	0.6810	0.8024	10.9232
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	0.3624	0.2620	0.6244

กองทุนไม่มีการรับประกันรายได้

เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการจ่ายเงินปันผลผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/1 สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 กองทุนรวมมีนโยบายกักเงินสำรองเงินสำหรับชำระหนี้ที่ผู้ถือหน่วยเพิ่มเติมนอกจากหลักเกณฑ์เดิม ทั้งนี้ ในปี 2568 กองทุนรวมมีการสำรองเงินเพื่อจ่ายชำระหนี้ที่ผู้ถือหน่วยดังกล่าว จำนวนไม่เกิน 18 ล้านบาท /1 ข้อ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 เรื่องการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันกำหนดรายชื่อ ณ วันที่ 3 มีนาคม 2568

ชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	106,660,000	25.00
บริษัทแอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	16,950,000	3.97
บริษัททิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	7,815,600	1.83
บริษัท พูเด็นเชียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	7,447,000	1.75
บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,235,500	1.70

Foreign Limit	49.0%
Current Foreign Holding	2.62%

ประมาณผลตอบแทนระยะสั้นของกองทุนสำหรับงวด ตั้งแต่วันที่

1 มกราคม 2567

ถึง

31 ธันวาคม 2567

กองทุนไม่มีการระดมทุนในงวดปัจจุบัน จึงมิได้มีการจัดทำประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นที่ผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุน

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาเข้าลงทุน (10.30 บาท/หน่วย)	2566	2567
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	31 ธ.ค. 2566 (กระแสเงินสดตั้งแต่ 1 ม.ค. 2567)	31 ธ.ค. 2567 (กระแสเงินสดตั้งแต่ 1 ม.ค. 2568)
ค่าใช้จ่ายระดับกองทุนตามสัญญา (%ต่อรายได้รวม)	0.79%	0.74%
สัดส่วนการกู้ยืม (% ต่อทรัพย์สินรวม)	1.84%	1.63%
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (เฉลี่ย)	4.20%	4.39%

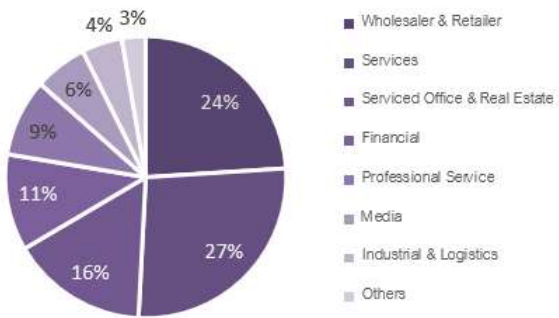
	2566	2567
Expected IRR*	7.89%	6.20%

*ประมาณการกระแสเงินสดหลังหักค่าใช้จ่าย รวมรายการสำรองค่าใช้จ่ายสำหรับปรับปรุงพื้นที่และ รายการชำระคืนเงินกู้ยืม

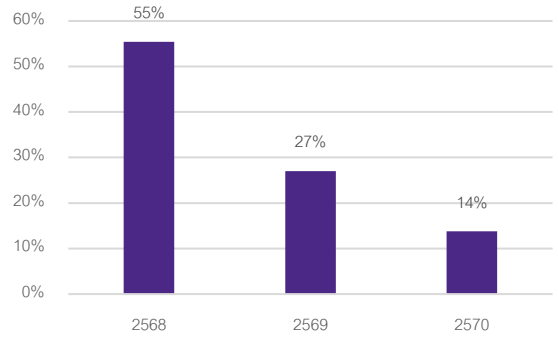
** Expected IRR แสดงคาดการณ์ผลตอบแทนสำหรับระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ โดยไม่รวมผลตอบแทนที่ทางกองทุนได้ประกาศไปแล้ว

คำอธิบาย: ประมาณการ IRR ณ สิ้นปี 2567 ที่ 6.20% ลดลงจาก IRR ณ สิ้นปี 2566 ที่ 7.89% อันเนื่องมาจากในปี 2567 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีการประมาณการกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานลดลงอันเป็นผลมาจากการคาดการณ์ราคาการปล่อยเช่าที่ลดลงจากอุปทานที่สูงในอนาคต รวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ประมาณการกระแสเงินสด ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับต่อปีลดลง รวมถึงระยะเวลาของสิทธิการเช่าคงเหลือในทรัพย์สินที่กองทุนเข้าลงทุนลดลง ส่งผลให้ประมาณการกระแสเงินสดที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับที่ลดลงไป 1 ปี จากเดิม ระยะเวลาคงเหลือประมาณ 9 ปี ลดลงเป็น 8 ปี โดยกองทุนจะมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทุกปี เพื่อให้สะท้อนสถานการณ์และมูลค่าปัจจุบัน

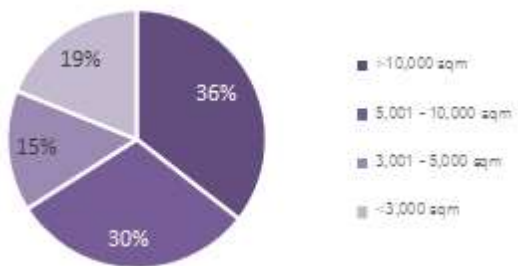
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ



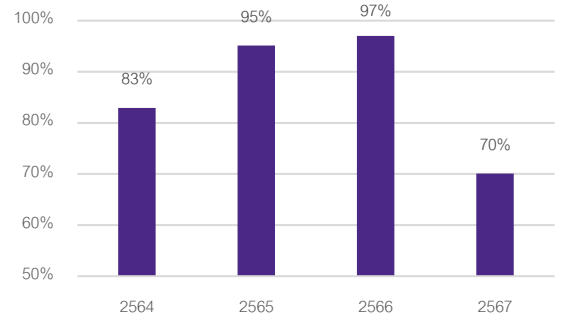
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 รายแรก

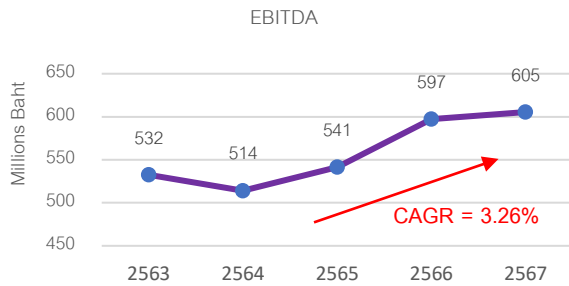
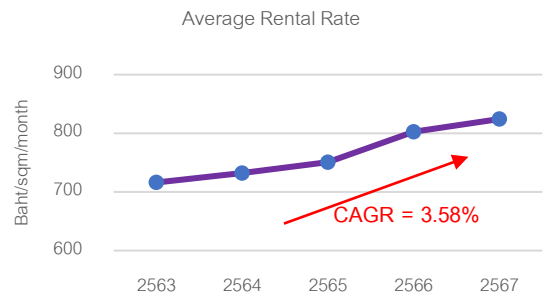
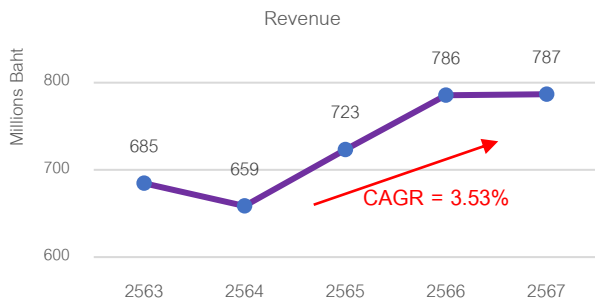


อัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่า



*2567 มีผู้เช่าลดขนาดพื้นที่

ผลการดำเนินงาน



*CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรืออัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

	2565	2566	2567	Q4/2567
Revenue (M. THB)	723.06	785.55	786.72	194.84
Other Income (M. THB)	2.90	7.83	9.78	2.79
Expenses (M. THB)	(150.63)	(143.06)	(134.99)	(31.23)
EBITDA (M. THB)	541.28	597.11	605.43	152.29
Net Profit (M. THB)	502.48	(139.61)	342.31	96.87
EPU (THB)	1.18	(0.33)	0.80	0.23
DPU (THB)	0.9400	0.6810	0.8024	0.2271
Capital Reduction	-	0.3624	0.2620	0.0390
Total Distribution (THB/unit)	0.9400	1.0434	1.0644	0.2661
Debt/NAV	0.03	0.02	0.02	0.02
Interest Cost (%)	3.60%	5.13%	5.65%	5.65%
Operating Cash Flow	529.83	687.00	468.66	384.25
Investing Cash Flow	-	-	-	-
Financing Cash Flow	(490.71)	(550.94)	(570.39)	(142.53)
Net Cash Flow	39.12	136.07	(101.73)	241.72
NAV (THB)	4,926,956,465	4,353,243,892	4,241,523,278	4,241,523,278
P/NAV (THB)	1.00	0.62	0.63	0.63
Distribution Yield (%)	8.10%	16.43%	17.03%	17.03%
Market Cap (M. THB)	4,949.01	2,709.16	2,666.49	2,666.49
Closing Price (THB/unit)	11.60	6.35	6.25	6.25

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทุน ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุน

ในภาพรวม กองทุนมีรายได้จากค่าเช่าและบริการในปี 2567 อยู่ที่ 796.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.39 โดยมีสาเหตุมาจากทางกองทุนรับรู้รายได้จากการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นสำหรับผู้เช่าที่ต่อสัญญาในช่วงปลายปี 2566 และผู้เช่าระหว่างปี 2567 อย่างไรก็ตามในปี 2567 อัตราการเช่าของอาคารลดลง เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหญ่ลดพื้นที่ลง โดยทางกองทุนสามารถหาผู้เช่าเข้าทดแทนพื้นที่ได้บางส่วน ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราการเช่าของอาคาร อยู่ที่ประมาณร้อยละ 96

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมของกองทุนในปี 2567 อยู่ที่ 134.96 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 5.64 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงร้อยละ 43.26 เนื่องจากในปี 2566 มีการตั้งหนี้สงสัยจะสูญ อันเป็นผลมาจากมีผู้เช่ารายหนึ่งค้างชำระเกินกว่ากำหนด ในขณะที่ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงร้อยละ 3.25 เป็นไปตามผลประกอบการของกองทุน และค่าคอมมิชชั่นที่ลดลงเนื่องในปี 2567 มีการสิ้นสุดสัญญาของผู้เช่าและต่อสัญญา น้อยกว่า เมื่อเทียบกับปี 2566 สำหรับต้นทุนทางการเงินที่ลดลงร้อยละ 7.13 เนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า (ตามมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า)ลดลง ในขณะที่ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินลดลงตามจำนวนเงินที่ลดลง อย่างไรก็ตามต้นทุนค่าเช่าและบริการรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.82 เนื่องจาก ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำไรจากการลงทุนสิทธิการเช่าของทางกองทุนปี 2567 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 661.51 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.72) เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยในปี 2567 หลังจากการกันสำรองเพื่อชำระหนี้กู้ยืมจำนวน 18 ล้านบาทแล้วนั้น ทางกองทุนพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมทั้งสิ้น 1.0644 บาทต่อหน่วย ประกอบไปด้วย เงินปันผลจากผลประกอบการ ที่ 0.8024 บาทต่อหน่วย และเงินคืนทุนจำนวน 0.2620 รวมแล้วจ่ายประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 จากปีก่อนหน้า โดยคิดเป็น Distribution yield 17.03% เมื่อเทียบกับราคาปิดต้นปี 2567

อย่างไรก็ตามกองทุนรวมมีการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน อยู่ที่ 319.37 ล้านบาทโดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน อันเป็นผลจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ซึ่งเป็นรายการทางบัญชี ไม่กระทบต่อกระแสเงินสดหรือจ่าย ออกจริง ส่งผลให้ในปี 2567 กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 342.31 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด: ไม่มีเงื่อนไข

สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทุนทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ เพื่อทดแทนเงินกู้ฉบับเดิม โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้เงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) รายละเอียดดังนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
วงเงินกู้	ไม่เกิน 145 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR – 2.00 ต่อปี
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	ไม่เกิน 8 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเบิกเงินมาใช้ครั้งแรก (21 มีนาคม 2565)
การชำระดอกเบี้ย	ทุก ๆ 3 เดือน
หลักประกันการกู้ยืมเงิน	ไม่มี
เงินกู้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567	88.45 ล้านบาท
อัตราส่วนในการวัดความสามารถในการชำระหนี้	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน (Debt to Equity ratio) ไม่เกิน 1 เท่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อยู่ที่ 0.02 เท่า อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อยู่ที่ 26.33 เท่า

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราเรียกเก็บที่แท้จริง (บาท)	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน	3,549,146	1.04%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	665,465	0.19%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	443,643	0.13%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	50,040,886	14.62%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	379,172	0.11%
ต้นทุนเช่าและบริการ ¹	12,936,769	3.78%
- ค่าเบี้ยประกันภัย	9,933,032	2.90%
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	9,833,255	2.87%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	9,912,702	2.90%
ต้นทุนทางการเงิน ²	37,283,400	10.89%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	7,628	0.00%

1. ค่าเช่าจากการเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินและการให้บริการที่จอดรถกับกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 จำนวนประมาณ 93 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 16 ซึ่งเริ่มใช้ในปี 2563 โดยในปี 2567 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็น ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน ประมาณ 32.29 ล้านบาท และการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมจากการกระทบยอด ประมาณ 61.01 ล้านบาท ส่งผลให้ต้นทุนเช่าและบริการในงบการเงินปี 2567 ข้างต้นจะ**ไม่รวมค่าใช้จ่ายดังกล่าว**
2. ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยเงินกู้ 5.00 ล้านบาท และ ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่าประมาณ 32.29 ล้านบาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ (รายละเอียดของความเสี่ยงเพิ่มเติม ระบุไว้ในรายงานประจำปี ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง)

1. ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1.1	ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักจะถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย
1.2	ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา
1.3	ความเสี่ยงจากการประกันภัย
1.4	ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารสังหาริมทรัพย์
1.5	ความเสี่ยงการชำระค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก
1.6	ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
1.7	ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทุนรวม

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

2.1	ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน
2.2	ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสังหาริมทรัพย์
2.3	ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

3. ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

3.1	ความเสี่ยงโดยทั่วไป
3.2	ความเสี่ยงทางการเมือง
3.3	ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
3.4	การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3.5	ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
3.6	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม
3.7	ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรอง
3.8	ความเสี่ยงด้านภาษี
3.9	ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม
3.10	ความเสี่ยงของกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น
3.11	ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม
3.12	ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน
3.13	ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

บริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900	ที่อยู่	ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ (ธล.) ชั้น 19 1 ซอย ราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140
โทรศัพท์	0-2949-1500	โทรศัพท์	0-2470-3201
URL	http://www.scbam.com	URL	www.kasikornbank.com

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทุนเพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT 1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th

2. ข้อมูลทั่วไป

บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน	วันที่ 21 กันยายน 2555 (เริ่มทำการซื้อขายวันที่ 21 กันยายน 2555)
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	หน่วยลงทุน 426,639,000 หน่วยมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.3000 บาท รวม 4,394,381,700 บาท ณ 31 ธันวาคม 2567: มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.7146 บาท รวม 4,144,627,299.40 บาท
ประวัติความเป็นมาโดยสรุป	กองทุนรวมได้รับการอนุมัติจัดตั้งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ตามหนังสือที่ก.ล.ต.จท.2291/2555 เสนอขายครั้งแรกเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2555 ถึงวันที่ 10 กันยายน 2555 ในราคาหน่วยละ 10.30 บาทและกองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัสต์สินของโครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2555 ตามหนังสือเลขที่ จท.234/2555 และเข้าลงทุนครั้งแรกเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2555
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทยจำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	ธนาคารไทยพาณิชย์จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("CPN")
วัตถุประสงค์การลงทุน	เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไปทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อเช่าและ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าและ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้างและ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือ การขาดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์จะ ลงทุนครั้งแรกในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ โดยในการเข้าลงทุนดังกล่าว กองทุนรวมจะ เข้าลงทุนในทรัพย์สินของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ บางส่วน (“ทรัพย์สินที่กองทุนรวม จะเข้าลงทุนครั้งแรก”) ได้แก่ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ พื้นที่ของ อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ยกเว้นพื้นที่บางส่วนของชั้น G และชั้น 3 และพื้นที่ให้เช่าชั้น ใต้ดิน B1 – B3 ซึ่งเป็นส่วนที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) จะได้ทำสัญญาเช่าช่วงกับกองทุน รวมธุรกิจไทย 4 (“TBF4”) สำหรับการพัฒนาพื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า (ทั้งนี้ ในการลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมไม่ ลงทุนในพื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้าดังกล่าวเนื่องจาก TBF4 มีแผนการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า เพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และค่าใช้จ่ายของพื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้าดังกล่าวได้) นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะรวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร สำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ รวมทั้งสิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 1,271 คัน โดย จำนวนเงินที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ จะกำหนดจาก จำนวนเงินที่สามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และจำนวนเงินจากการ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนและการลงทุน ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ในครั้งนี้ กองทุนรวมจะเข้าลงทุนใน อาคารสำนักงานดังกล่าวบางส่วน (“ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก”) โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะ เข้าลงทุนครั้งแรกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1) การลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 1

ซึ่งมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนดังต่อไปนี้

- 1.1) ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ จำนวนเนื้อที่ ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 4 ตารางวา
- 1.2) อาคารสำนักงานบางส่วน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ บางส่วน ยกเว้นพื้นที่ให้เช่าชั้นใต้ดิน B1-B3 พื้นที่บางส่วนของชั้น G ชั้น 3 และชั้น 6 พื้นที่ของชั้น 7 ชั้น 25 และชั้น 44 คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 113,328 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 74,605 ตารางเมตร
- 1.3) งานระบบของอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งทรัพย์สินในส่วนนี้ที่ กองทุนรวมจะเข้าลงทุนประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบป้องกันฟ้าผ่า ระบบโทรศัพท์ และระบบลิฟท์และ

บันไดเลื่อน โดยอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ มีลิฟท์โดยสารจำนวน 24 ชุด ลิฟท์สำหรับขนส่งสินค้าจำนวน 2 ชุด และบันไดเลื่อนจำนวน 7 ตัว

1.4) สิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 1,218 คัน

2) การลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2

หลังจากที่กองทุนรวมดำเนินการลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 1 แล้วเสร็จ กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกส่วนที่เหลือ (“การลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2”) เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนในการลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 นี้ เป็นพื้นที่ที่ CPN อยู่ระหว่างการดำเนินการปรับผังพื้นที่เพื่อให้เหมาะสมกับผู้เช่า โดยในเบื้องต้นคาดว่าจะการดำเนินการจะแล้วเสร็จและมีความพร้อมที่จะให้กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 ได้ภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ทั้งนี้ การลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 จะดำเนินการโดยใช้เงินกู้ยืมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

การลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 2 มีรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ได้แก่ พื้นที่บางส่วนของชั้น 6 (ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้เข้าลงทุนในการลงทุนครั้งแรกส่วนที่ 1) พื้นที่ของชั้น 7 ชั้น 25 และ 44 ซึ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 8,662 ตารางเมตร และคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 5,961 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 53 คัน

3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

3.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุนรวม

เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นจำนวน 1.0644 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจากในปี 2566 ที่กองทุนรวมจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวม 1.0434 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)	เงินปันผล	เงินคืนทุน	รวม
ระหว่างวันที่ 1 มกราคม – 31 มีนาคม	0.0778	0.1883	0.2661
ระหว่างวันที่ 1 เมษายน – 30 มิถุนายน	0.2467	0.0194	0.2661
ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม – 30 กันยายน	0.2508	0.0153	0.2661
ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม	0.2271	0.0390	0.2661
รวม	0.8024	0.2620	1.0644

3.3 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุนรวม

3.3.1 รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทุนรวม	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อ หน่วยลงทุน (บาท)
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท	5,442,464,986.09	4,241,523,278.42	9.9417

อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสสแอทเซ็นทรัลเวิลด์	
การใช้ประโยชน์	ให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 999/9 ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ ของกองทุนรวม	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน (บางส่วน) และระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้ง ส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคาร สำนักงานรวมทั้งสิทธิในการให้บริการพื้นที่จอดรถจำนวน 1,271 คันระยะเวลาเช่าช่วง คงเหลือประมาณ 12 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575
ที่ดินที่กองทุนรวมเช่าช่วง (ไร่-งาน-ตารางวา)	โฉนดที่ดินเลขที่ 3008 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2-1-4 ไร่
พื้นที่ (Gross Area)	121,989 ตร.ม.จัดเป็นพื้นที่ให้เช่า 82,354 ตร.ม. ⁽¹⁾
อัตราการให้เช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)เฉพาะ ของกองทุนรวม	คิดเป็นอัตราการปล่อยเช่าร้อยละ 96 ⁽¹⁾
มูลค่าสอบทานทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,877,000,000 บาท

อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเสสแอทเซ็นทรัลเวิลด์					
วันที่สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	1 กุมภาพันธ์ 2567				
วิธีการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินราคา	วิธีรายได้ (Income Approach)				
ผู้ประเมินราคา	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด				
รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี 2567	796,495,781 บาท				
ภาวะผูกพัน	<ul style="list-style-type: none"> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมมีภาวะผูกพันจากค่าเช่าช่วงที่ดินและการใช้บริการที่จอตกรกกับกองทุนรวมไทยธุรกิจ 4 ซึ่งภาวะผูกพันดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน และที่ดิน โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปีสิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575 ทายอดชำระเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้ <table border="1" data-bbox="571 745 1385 887"> <thead> <tr> <th>ภาวะผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้</th> <th>(พันบาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</td> <td>730,235.25</td> </tr> </tbody> </table> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมมีเงินกู้ยืมเงินคงเหลือจำนวน 88.45 ล้านบาท (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน “ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567”) 	ภาวะผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้	(พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	730,235.25
ภาวะผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้	(พันบาท)				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	730,235.25				

(1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

3.3.2 รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยแยกตามประเภททรัพย์สินและอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่	ราคาทุน	31 ธันวาคม 2567		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าสุทธิรวม/ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ร้อยละ)
			มูลค่าสุทธิรวม (บาท)			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์						
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์						
อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ที่ตั้ง ถนนพระรามที่ 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร						
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารพร้อมอาคารจอดรถ						
อาคารสำนักงาน และงานระบบสาธารณูปโภค						
	121,989 ตารางเมตร	4,731,504,052				
	เครื่องตกแต่ง ดัดตั้ง และอุปกรณ์	5,848,258				
	ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า	23,618,072				
	ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า	288,277,903				
	สินทรัพย์สิทธิการเช่า	960,246,823				
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		6,009,495,108	4,607,235,250		91.95	108.62

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	ราคาทุน	31 ธันวาคม 2567		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าสุทธิรวม/ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ร้อยละ)
			มูลค่าสุทธิรวม (บาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย						
	พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB24104A)	มกราคม 2567	-	-	-	-
	พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB24208A)	กุมภาพันธ์ 2567	-	-	-	-
	พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB24208B)	กุมภาพันธ์ 2567	-	-	-	-
	พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB24905A)	กันยายน 2567	-	-	-	-
	พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB24D12A)	ธันวาคม 2567	-	-	-	-
	พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB25102A)	มกราคม 2568	99,994,028*	99,994,199	2.00	2.36
	พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB25102B)	มกราคม 2568	129,992,521*	129,992,521	2.59	3.06
หน่วยลงทุน						
กองทุนเปิด แอล เอช พันธบัตรรัฐบาล ระยะสั้น (ชนิดสะสมมูลค่า)						
			170,163,191	173,544,203	3.46	4.09
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			400,149,740	403,530,923	8.05	9.51
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น			6,409,644,848	5,010,766,173	100.00	118.14

* เป็นราคาทุนตัดจำหน่าย

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 4,241,523,278 บาท

3.3.3 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

3.3.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์

3.4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

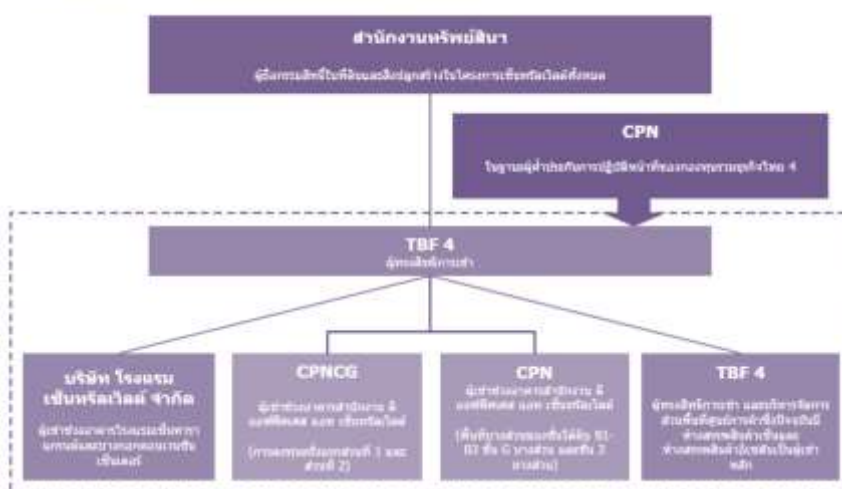
โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์

ในปัจจุบันทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่สำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด โดยมี TBF4 เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าจากสำนักงานทรัพย์สินฯ และได้นำโครงการอาคารสำนักงานดังกล่าวให้เช่าช่วงแก่บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าอยู่ในขณะหรือก่อนวันที่กองทุนรวมจะลงทุน ทั้งนี้ สัญญาเช่าระหว่าง TBF4 และสำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นการเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารภายในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ทั้งหมดภายในสัญญาเดียว โดย TBF4 ได้แบ่งการบริหารจัดการทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าหลักเป็นสามส่วนแก่ผู้ดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาอาคารในแต่ละส่วน ซึ่งประกอบด้วยส่วนอาคารสำนักงาน อาคารศูนย์การค้า และอาคารโรงแรม โดยมี CPN เป็นผู้ค้าประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของ TBF4 โดยตรงแก่สำนักงานทรัพย์สินฯ และเมื่ออาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดก่อสร้างแล้วเสร็จ กรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าวจะตกเป็นของสำนักงานทรัพย์สินฯ ทั้งนี้ที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ ดังนั้น สัญญาเช่าในปัจจุบัน ระหว่าง TBF4 และสำนักงานทรัพย์สินฯ จึงมีผลเป็นสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโดยผลของข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับดังกล่าว (“สัญญาเช่าหลัก”) ในปัจจุบันมีสถานะเป็นสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โครงสร้างการถือครองก่อนการลงทุน



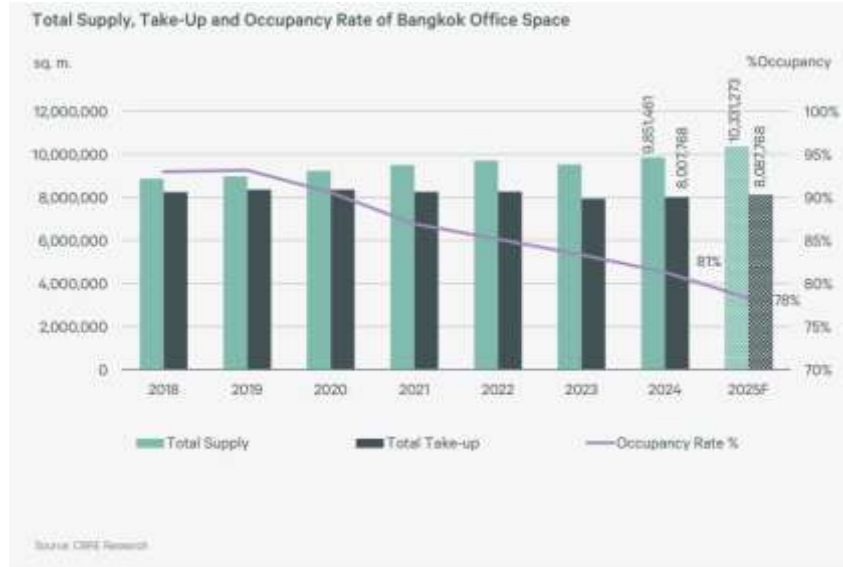
โครงสร้างการถือครองหลังการลงทุน



เนื่องจาก ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลเวสต์เกต ระหว่าง สำนักงานทรัพย์สินฯ และ TBF 4 ได้กำหนดให้ CPN เป็นผู้ค้าประกันการปฏิบัติหน้าที่ของ TBF 4 และได้กำหนดให้ความดำรงอยู่ของ CPN เกี่ยวเนื่องกับเหตุของการเลิกสัญญา ดังนั้น ความมั่นคงทางการเงินของ CPN จึงส่งผลโดยตรงต่อการคงอยู่ของสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน ระหว่างกองทุนรวม และ TBF 4 ในกรณีนี้ กองทุนรวมและ CPN จึงได้จัดให้มีมาตรการป้องกันและบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยจัดให้มีมาตรการเตือน (Warning Signal) และมาตรการบังคับ (Force Signal) ดังรายละเอียดในส่วนสรุปร่างสัญญาตกลงทำสัญญาตกลงกระทำการ และตามที่ได้เปิดเผยในข้อ 3.11 เรื่อง ความเสี่ยงในการลงทุน

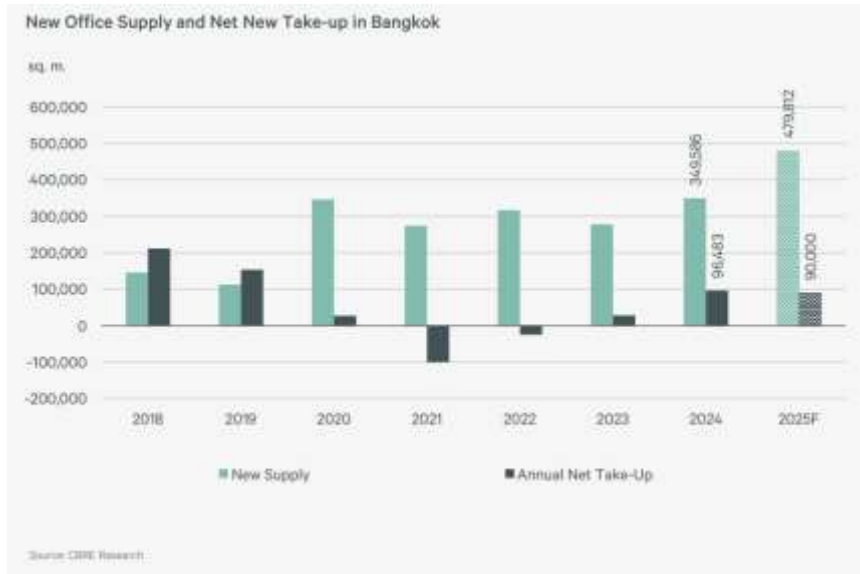
4. ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดการประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ตามรายงานของ ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด (CBRE) แนวโน้มตลาดตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอัตราการเช่าลดลงในปี 2568 จากอุปทานที่จะเพิ่มเข้ามา



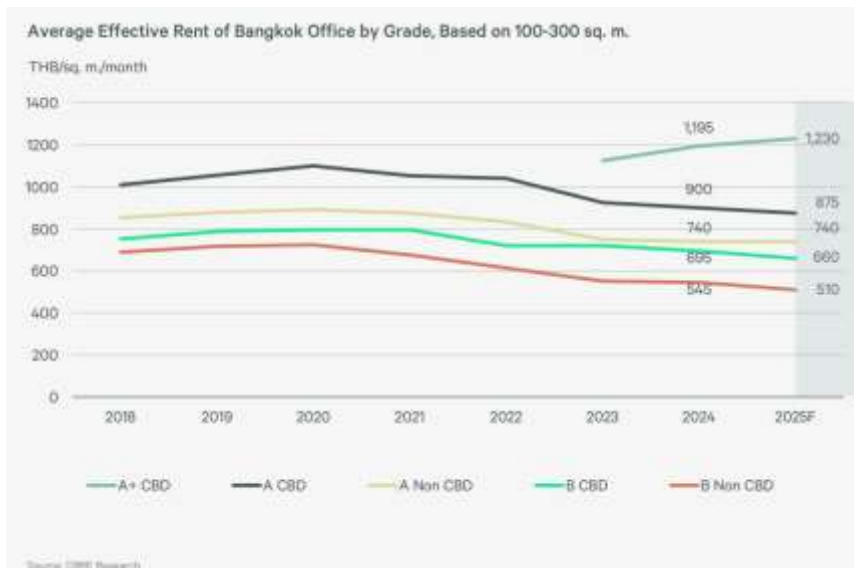
อุปทาน (Supply)

อุปทานพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน ในไตรมาส 4 ของปี 2567 มีอุปทานเพิ่มขึ้น คิดเป็น 1.2% จากไตรมาสก่อนหน้า ส่งผลให้มีพื้นที่การให้เช่าอาคารสำนักงานรวมทั้งสิ้น 9.85 ล้านตารางเมตร ทั้งนี้ยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างอีกกว่า 0.60 ล้านตารางเมตรที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ ในช่วงปี 2568 ถึง ปี 2571 ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในไถ่ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือจุดต่อขยาย



อุปสงค์ (Demand)

เมื่อพิจารณาภาพรวมอัตราการเช่าอาคารสำนักงาน ณ สิ้นปี 2567 อยู่ที่ 8.00 ล้านตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ 81% โดยในไตรมาส 4 ของปี 2567 พบว่าอัตราการเช่าโดยรวม 49,638 ตารางเมตรจากไตรมาสก่อนหน้า โดยพื้นที่เช่าส่วนมากมาจากการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอบวก และอาคารสำนักงานเกรดเอและเกรดบี ในพื้นที่ไม่ใช่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non CBD) ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ผู้เช่าย้ายสถานที่เช่าเข้าสู่อาคารสำนักงานเกรดเอบวก ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรดเอและเกรดบีดังกล่าวข้างต้น มีการเช่าที่เพิ่มขึ้นจากการที่ผู้ให้เช่าลดราคาค่าเช่าเพื่อดึงดูดผู้เช่า



อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average rental rate)

ภาพรวมราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานส่วนมากมีราคาเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยในไตรมาส 4 ปี 2567 ราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด เอบวกเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 1.3 มาอยู่ที่ 1,195 บาทต่อตารางเมตร และราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ไม่ใช่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non CBD) เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 2.8 มาอยู่ที่ 740 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรดเอและอาคารสำนักงานเกรดบี ในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และ อาคารสำนักงานเกรดบี ในพื้นที่ไม่ใช่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Non CBD) มีอัตราค่าเช่าที่ 900 บาทต่อตารางเมตร 695 บาทต่อตารางเมตร และ 545 บาทต่อตารางเมตรตามลำดับ

โดยธุรกรรมในอาคารสำนักงานเกรดเอบวก ส่วนมากเกิดในอาคารที่มีผู้เช่าใช้จำนวนมาก ทำให้เจ้าของอาคารสามารถปรับขึ้นค่าเช่าได้ ในขณะที่อาคารเกรดเอ Non CBD มีอาคารใหม่ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับใจกลางเมืองมากขึ้น จึงและสามารถเรียกเก็บค่าเช่าได้สูงมากขึ้นกว่าอาคารอื่นๆ ในกลุ่ม

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปี 2568 CBRE คาดการณ์ว่าอุปทานอาคารสำนักงานจะมีเข้ามาอย่างต่อเนื่องซึ่งจะส่งผลให้อัตราการเช่าจะลดลงต่ำกว่าร้อยละ 80 ซึ่งเป็นครั้งแรกตั้งแต่ปี 2546

โดยจะกระตุ้นให้ผู้เช่ารายใหญ่มีการย้ายสถานที่เช่าจากสถานที่เดิม โดยวิเคราะห์กันว่าร้อยละ 93 จะมาจากการที่ผู้เช่าต้องการเพิ่มคุณภาพสถานที่ ซึ่งจะเป็แนวโน้มหลักต่อไป ในขณะที่รูปแบบการทำงานจะเป็นรูปแบบ Hybrid

ทั้งนี้อาคารสำนักงานเก่าจะต้องมีการปรับตัวมากขึ้นซึ่งส่งผลให้อุปทานสำนักงานที่เกี่ยวข้องดังกล่าวลดลง

โดยเจ้าของอาคารจะต้องมีการประสานงานกับทั้งผู้เช่าปัจจุบันและผู้เช่าในอนาคตอย่างรวดเร็ว รวมถึงมีความยืดหยุ่นเพื่อที่จะสามารถประสบความสำเร็จได้ในตลาดที่มีการแข่งขันสูง ในขณะที่เจ้าของอาคารเก่าจะต้องมีการปรับปรุงอาคาร รวมถึงมองหากลุ่มลูกค้าใหม่ๆเพิ่มเติม

ทั้งนี้อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานเกรดเอบวกมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้น ตามแนวโน้มของความต้องการคุณภาพอาคารที่ดีขึ้น ในขณะที่อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรดอื่นมีแนวโน้มทรง หรือลดลง จากการแข่งขันทางด้านราคาที่สูงขึ้นซึ่งนัก

หมายเหตุ: อ้างอิงข้อมูลจาก

- 1.บริษัท บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด เอกสาร “รายงานสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงาน” ประจำไตรมาส 4 ปี 2567
- 2.บริษัท บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด เอกสาร “รายงานแนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานปี 2568”

5. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการในการป้องกันความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้จะลดลงหรือทำให้หมดไป ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทจัดการกองทุนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลใดๆ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน



(ก) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากสัญญา

1.1) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักจะถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย

ในการเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับ TBF4 ซึ่งเป็นคู่สัญญากับสำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินโครงการอาคารสำนักงาน ภายใต้สัญญาเช่าหลัก โดยในการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับ TBF4 กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญากับ TBF4 ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าหลักที่จัดทำขึ้นระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และ TBF4 นั้น CPN จะเป็นผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของ TBF4 ตามสัญญาเช่าหลัก ในฐานะลูกหนี้ร่วมกับ TBF4 ทั้งนี้ จนกว่า TBF4 จะได้ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลัก โดยครบถ้วน โดยการค้ำประกันจะผูกพัน CPN อย่างสมบูรณ์

ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าหลักซึ่งจัดทำขึ้นระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และ TBF4 ได้มีการกำหนดเงื่อนไข/สาเหตุที่จะทำให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (ซึ่งก็จะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกด้วยเช่นกัน) อยู่หลายเงื่อนไข/สาเหตุ โดยเงื่อนไข/สาเหตุที่จะทำให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (และทำให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกไปโดยปริยาย เช่นกัน) เกี่ยวข้องกับ CPN กล่าวคือ สัญญาเช่าหลักจะถูกลบเลิก ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

ได้มีการยื่นคำขอต่อศาลเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของ CPN ไม่ว่าจะโดยบุคคลใด หรือ

CPN ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย หรือ

CPN เลิกกิจการหรือชำระบัญชีไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ

ทั้งนี้ หาก CPN ในฐานะผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่ของ TBF4 ตามสัญญาเช่าหลักประสบปัญหาทางการเงิน จนเข้าข่ายที่จะทำให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก กองทุนรวมในฐานะผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกตามสัญญาเช่าช่วง ก็จะมีความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าช่วงจะถูกลบเลิกไปโดยปริยาย เช่นกัน และเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว จึงกำหนดให้มีมาตรการอยู่ 2 ประเภท เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ได้แก่

มาตรการป้องกัน (Warning Signal)

หากเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ CPN มีหน้าที่จะต้องชี้แจงต่อกองทุนรวมถึงสาเหตุของเหตุการณ์ดังกล่าว และกำหนดให้มีมาตรการดำเนินการเพื่อแก้ไข รวมถึงมีหน้าที่ต้องรายงานถึงผลการดำเนินการเพื่อแก้ไขปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อจนกระทั่งสามารถแก้ไขได้แล้ว:

1. CPN ถูกลดอันดับความน่าเชื่อถือจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือเป็น BBB+
 - ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2567 CPN ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กร (Issuer Rating) เท่ากับ AA โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
2. มูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Capitalization) ของ CPN ลดลงจนต่ำกว่า 10,000 ล้านบาท
 - ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 CPN มีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดอยู่ที่ 255,816 ล้านบาท ลดลง 58,344 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 (ข้อมูลจาก www.set.or.th)

มาตรการแก้ไข (Force Signal)

เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ CPN ในฐานะผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก ตกกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนในการขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้แก่ CPN หรือบุคคลที่ CPN มอบหมายในราคาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ CPN เกิน 1.75:1

โดยที่ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หมายถึง ยอดรวมของหนี้สินเฉพาะในส่วนของเงินกู้และหุ้นกู้ที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) ทั้งหมดของ CPN และบริษัทย่อยตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม (Consolidated Statement of Financial Position) ของ CPN ฉบับล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบ (Audited) แล้ว

ส่วนของผู้ถือหุ้น หมายถึง ยอดรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดของ CPN และบริษัทย่อยตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม (Consolidated Statement of Financial Position) ของ CPN ฉบับล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบแล้ว (Audited) แล้ว อันได้แก่ จำนวนรวมของทุนที่ชำระแล้ว ส่วนเกินมูลค่าหุ้น ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ ค่าไรสะสมของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย และเงินสำรองต่างๆของ CPN และบริษัทย่อย เป็นต้น ทั้งนี้ มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นที่นำมาคำนวณจะไม่รวมรายการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties)

เงื่อนไขของตัวชี้วัดของ Force Signal จะถูกกำหนดในระดับดังกล่าวเป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และหลังจากครบ 5 ปี แล้วระดับของตัวชี้วัดแต่ละตัวจะถูกทบทวนและทำการปรับเปลี่ยนให้อยู่ในระดับที่ไม่ค่อยกว่าหรือเสมอกับข้อตกลง (Covenant) ของเงินกู้ระยะยาวหรือหุ้นกู้อายุไม่ต่ำกว่า 5 ปี ของ CPN ในกรณีที่ตัวชี้วัดดังกล่าวไม่ได้มีการใช้ในเงินกู้ระยะยาวที่มีในขณะนั้น อาจใช้ตัวชี้วัดและระดับตัวชี้วัดเดิม หรืออาจปรับเปลี่ยนเป็นตัวชี้วัดที่เทียบเคียงกันที่มีการกำหนดในเงื่อนไขเงินกู้ใหม่ก็ได้ โดยให้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการลงทุน (Investment

Committee) หนึ่งในกรณีที่มีการปรับปรุงมาตรฐานการบันทึกบัญชีให้เป็นไปตามประกาศและบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ในประเทศไทย อันมีผลกระทบต่อการคำนวณตัวชี้วัดของ Force Signal บริษัทจัดการอาจใช้ดุลยพินิจพิจารณาปรับปรุงให้เหมาะสมโดยให้อยู่ในระดับที่ไม่ต่ำกว่าหรือเสมอกับข้อตกลง (Covenant) ของเงินกู้ระยะยาวหรือหุ้นกู้อายุไม่ต่ำกว่า 5 ปีของ CPN ที่มีในขณะนั้น

เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นไปตามเงื่อนไขของ Force Signal แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพื่อให้พิจารณาขอมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในการให้ CPN รับซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกหรือจะให้กองทุนรวมยังคงลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกต่อไป ทั้งนี้ ในการประชุมดังกล่าว บริษัทจัดการจะต้องได้รับมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการนับมติ บริษัทจัดการจะไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของ CPN และบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมในมติดังกล่าว

ในกรณีที่ไม่สามารถจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม บริษัทจัดการสามารถใช้ดุลยพินิจในการดำเนินการให้กองทุนรวมใช้สิทธิให้ CPN ซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก หรือจะให้กองทุนรวมยังคงลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกต่อไป เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนลงมติเห็นชอบให้ CPN รับซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก จะกำหนดให้ราคาซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเท่ากับมูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นของทรัพย์สินดังกล่าวหักด้วยการเสื่อมค่าทรัพย์สินจากการประเมินราคายุติธรรมของทรัพย์สิน (ถ้ามี) โดยที่การเสื่อมค่าของทรัพย์สินจะคำนวณจากส่วนต่างของมูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นหักด้วยมูลค่ายุติธรรมเฉลี่ยตามที่อยู่ประเมินราคา 2 รายที่แต่ละฝ่ายเสนอฝ่ายละ 1 รายกำหนด ซึ่งผู้ประเมินราคาดังกล่าวจะต้องเป็นผู้ประเมินราคาที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดย CPN ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม และภาษีใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกจากกองทุนรวม และไม่คิดค่าธรรมเนียมการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนลงมติเห็นชอบให้ CPN รับซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และ CPN จำเป็นต้องหาแหล่งเงินกู้ยืมเพิ่มเติม ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมเงินโดยใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้เป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมดังกล่าวจะต้องนำมาชำระค่าซื้อทรัพย์สินจากกองทุนรวมก่อนที่จะนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นได้ ทั้งนี้ การใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นหลักประกันดังกล่าวนั้นจะต้องได้รับความเห็นชอบของเจ้าของทรัพย์สินก่อน

ทั้งนี้ทางบริษัทจัดการได้ทำการวิเคราะห์ห้วงการเงินรวมย้อนหลังของ CPN ที่ได้รับการตรวจสอบแล้ว (Audited Consolidated Financial Statements) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกินระดับ 1.75:1 และมีความเห็นว่าทาง CPN จะยังมีความสามารถในการระดมทุนเพื่อซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกถึงแม้ว่าอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเพิ่มสูงขึ้นจนเกินระดับ 1.75:1 เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของ CPN ที่นำมาใช้เป็นฐานในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวเป็นมูลค่าที่บันทึกทางบัญชีซึ่งยังไม่ได้สะท้อนมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property) ของ CPN ซึ่งที่ผ่านมาราคายุติธรรมของสินทรัพย์ดังกล่าวที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี (ราคาต้นทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม) มาก โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวส่วนใหญ่ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold) โดย CPN และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มมูลค่าอย่างต่อเนื่องในระยะยาวตามระดับรายได้และกระแสเงินสดที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้การควบคุมระดับหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่กำหนดใน Force Signal (ซึ่งเป็นการกำหนดที่คำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบแสดงฐานะทางการเงินรวมของ CPN ที่ไม่ได้รวมการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ CPN แต่อย่างใด) เป็นระดับที่มีความระมัดระวังและจะเป็นระดับที่ควบคุมให้ CPN มีความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk) ที่ไม่สูง

ดังนั้น ระดับอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่กำหนดเป็นตัวชี้วัดสำหรับ Force Signal น่าจะมีความระมัดระวังที่เพียงพอที่ CPN จะยังคงมีความสามารถในการซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้

นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงในกรณีที่ TBF4 ในฐานะผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าหลักมีนัดชำระหนี้ค่าเช่าหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ ซึ่งอาจส่งผลทำให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิกและอาจทำให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกด้วยในที่สุด อย่างไรก็ตาม CPN เป็นผู้ค้าประกันการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของ TBF4 ตามสัญญาเช่าหลักในฐานะลูกหนี้ร่วมกับ TBF4 จนกว่า TBF4 จะได้ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าหลักอย่างครบถ้วน โดยในกรณีดังกล่าว CPN จะเข้ามารับหน้าที่ชำระค่าเช่าแทน TBF4 ทั้งนี้ ตามที่กล่าวได้กล่าวข้างต้น หาก CPN ในฐานะผู้ค้าประกันประสบปัญหาทางการเงิน จนไม่สามารถชำระค่าเช่าแทน TBF4 ได้ สัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

ครั้งแรกก็จะมีความเสี่ยงจากการที่จะถูกยกเลิกไปโดยปริยายเช่นกัน อย่างไรก็ตาม มาตรการ Warning Signal และ Force Signal ตามที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้นอาจช่วยป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวได้

อย่างไรก็ดี สำหรับกรณีที่ TBF4 มีปัญหาทางการเงินจนอาจทำให้เกิดการผิดนัดชำระหนี้ค่าเช่าให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลักนั้นอาจเกิดขึ้นได้ยากเนื่องจาก TBF4 เป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีผู้จัดการกองทุนเป็นผู้บริหารจัดการดูแลภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และมีผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้ตรวจสอบการดำเนินการบริหารจัดการกองทุน เพื่อป้องกันมิให้ TBF4 ผิดนัดชำระค่าเช่าให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าหลัก นอกจากนี้ CPN ซึ่งมีอัตราการจัดอันดับเครดิตที่ AA ยังเป็นผู้ค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักรวมถึงการชำระค่าเช่าให้แก่ TBF4 อีกด้วยดังที่กล่าวข้างต้น ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าโอกาสที่ TBF4 จะเกิดการผิดนัดการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัลเวสต์มีค่อนข้างต่ำ

หากในกรณีที่ TBF4 มีปัญหาทางการเงินหรือถูกยกเลิกกองทุนรวมนั้น จะไม่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้เช่าช่วง (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะจัดตั้งขึ้น) อันเนื่องมาจากการที่เงื่อนไขของสัญญาเช่าหลักกำหนดไว้ดังนี้

“ในกรณีที่มิเหตุการณใดอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้เกิดขึ้นกับผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลัก (TBF4) คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงให้อินสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าหลักจากผู้เช่า (TBF4) มาให้ CPN แทนที่โดยอัตโนมัติ และ CPN มีหน้าที่จัดการเรื่องการรับมอบทรัพย์สินที่เช่าจาก TBF4 โดยไม่ให้สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้รับความเสียหาย และ/หรือมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบใดๆ ทั้งสิ้น

- (ก) ได้มีการยื่นคำขอต่อศาลอันเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของ TBF4 ไม่ว่าจะโดยบุคคลใด
- (ข) TBF4 ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราวหรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลายหรือ
- (ค) TBF4 ถูกยกเลิกกองทุนรวม หรือชำระบัญชี ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดๆ”

ในกรณีดังกล่าว CPN จะต้องรับอินสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าจาก TBF4 ซึ่งทำให้สัญญาเช่าหลักยังมีผลใช้บังคับอยู่และทำให้สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงจะไม่ได้รับผลกระทบแต่อย่างใด

1.2) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเช่าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วน สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (เฟอร์นิเจอร์และเครื่องอุปโภค) และ

สัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในสังหาริมทรัพย์รวมถึงทรัพย์สินต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินดังกล่าว และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาจัดหาผลประโยชน์ในสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และดำเนินการใดๆ เพื่อให้ให้ผู้สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา ผู้สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่ผู้สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้กองทุนรวมไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือ ในกรณีที่ผู้สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว ผู้สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เสียหาย จากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

2) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เนื่องจากแม้ว่ากองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการ

ประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุน คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้กองทุนรวมได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และการประกันภัยการก่อการร้าย โดยในส่วนของ การประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภททางสำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นผู้รับค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์จะโอนค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่ได้รับมาให้กับ TBF4 และ TBF4 ก็จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวมามอบให้แก่กองทุนรวมในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะซ่อมแซมความเสียหาย ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน ซึ่งการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทประจำปี 2566 มีวงเงิน 4,731,500,000 บาท ซึ่งมีระยะเวลาเอาประกันภัยตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2567 เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหาย เนื่องจากมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ในขณะที่วงเงินการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีความเพียงพอในการชดเชยความเสียหายระหว่างการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ซึ่งไม่ควรใช้เวลาเกินกว่า 3 ปี

3) **ความเสี่ยงการชำระค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก**

ค่าเช่าพื้นที่ที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วงพื้นที่ได้ หากผู้เช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ไม่ชำระค่าเช่า หรือ ยอมเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนกำหนด และหากกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าช่วงดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าช่วงพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับกองทุนรวมจะต้องวางเงินประกันการเช่าช่วงพื้นที่ตลอดอายุสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ และกองทุนรวมสามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม

4) **ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ CPN ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดย CPN จะมีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ตามที่กองทุนรวมจะมอบหมายให้ รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกของ CPN เช่น การให้บริการแก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่อย่างมีคุณภาพ การหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่าช่วงพื้นที่ปัจจุบัน การบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะแก่การจัดหาผลประโยชน์ จะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

นอกจากนี้ หาก CPN ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของ CPN ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการ ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

5) **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกักขังเงิน**

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกักขังเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกักขังเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่นการป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

6) **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทุนรวม**

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้อำนาจกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจาก CPN ยังทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคาร

สำนักงานแห่งอื่นๆ นอกเหนือจากอาคารสำนักงานดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ตามที่เปิดเผยในข้อ 21

อย่างไรก็ดี ด้วยความต้องการของผู้เช่าที่แตกต่างกันในการเลือกสถานที่เช่าเพื่อเป็นสำนักงาน เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ ความสะดวกในการเดินทาง และความสะดวกในการติดต่อทางธุรกิจ เป็นต้น ผู้เช่าจึงเป็นผู้กำหนดว่าจะทำการเช่าอาคารสำนักงานแห่งใด และเนื่องจากอาคารสำนักงานอื่นๆ ที่ CPN ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการนั้น ไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตใจกลางย่านธุรกิจ (Central Business District) เช่นเดียวกับอาคารสำนักงานดิ ออฟฟิศเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ กลุ่มผู้เช่าที่เป็นเป้าหมายหลักจึงมีความแตกต่างกัน ดังนั้น ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทุนรวมและ CPN ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีความเป็นไปได้ยากที่จะเกิดขึ้น

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากกรณีการเวนคืนที่ดิน

กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมจะไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินคืนเงินลงทุนจากการลดทุน

อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัทจัดการได้ศึกษาข้อมูลแบบแสดงแนวเขตทางพิเศษโครงการระบบทางด่วนขั้นที่ 2 สายแจ้งวัฒนะ – บางโคล่ (ช่วงถนนรวมและกระจายการจราจร) จัดทำโดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทย กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบกับหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น 1) สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร 2) กรมทางหลวง 3) การทางพิเศษแห่งประเทศไทย และ 4) การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้น พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็น นโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

2) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อสถานะหรือนโยบายของผู้เช่า ทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกลดลง

3) **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นของจำนวนอาคารสำนักงานให้เช่า การที่มีจำนวนผู้ประกอบการในตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

(ค) **ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน**

1) **ความเสี่ยงโดยทั่วไป**

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุนผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) **ความเสี่ยงทางการเมือง**

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศ

ไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเงินของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

3) **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม**

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน อย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะจัดทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทุนรวมได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

4) **ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน**

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้องเนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้

ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาวะค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกลงโทษโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจลดลงภายหลังจากวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

7) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทุนรวมมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนดังกล่าว

8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรอง

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณ

การซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) **ความเสี่ยงด้านภาษี**

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุน สำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

10) **ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่**

กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทุนรวมจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าช่วงพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าและ/หรือเช่าช่วงพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่ นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

11) **ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น**

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

12) **ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ

ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้

13) **ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน**

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

14) **ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม**

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) เป็นต้น จนกระทั่งในปัจจุบัน ที่มีการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ โดยอาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก หรืออาจมีผลกระทบต่อ การตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ของตลาดทุนหรือเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคหรือระดับทั่วโลกที่มีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อในเรื่องดังกล่าวนี้ อาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมได้ ซึ่งผลกระทบนี้อาจส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงแต่เฉพาะในประเทศไทย เท่านั้น ทั้งนี้ผลกระทบดังกล่าวจะบรรเทาหลังจากมีมาตรการต่างๆ ที่ป้องกันและบรรเทาความรุนแรงของโรคระบาดในระดับที่ประชาชนสามารถดำเนินกิจกรรมได้ตามปกติแล้ว

15) **ความเสี่ยงเรื่องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต (กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ Real Estate Investment Trust (REIT))**

ภายหลังปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากกองทุนรวมมีความจำเป็นต้องเพิ่มเงินทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอนาคตดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะต้องมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT หนึ่ง ในการ

แปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT นั้น กองทุนรวมจะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่อทำการแปลงสภาพดังกล่าว โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

6 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทุนรวมที่บริหารจัดการเชื่อว่าส่งผลกระทบต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินการ และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต

7 ข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ (“บริษัทจัดการ”) ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทุนรวม”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการลงทุน ณ วันที่ 25 มิถุนายน 2567 เกี่ยวกับโครงการปรับปรุงย่อยในอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงาน เซ็นทรัลเวสต์ออฟฟิศเศส (“โครงการปรับปรุงเพิ่มเติม”) ดังนี้

โครงการปรับปรุงเพิ่มเติม	รายละเอียด
เหตุผล และความจำเป็นของการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	<ol style="list-style-type: none"> สืบเนื่องมาจากการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) ในปี 2564 ไม่ได้มีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ห้องน้ำและโถงทางเดิน ในบางชั้น รวมถึงอุปกรณ์และการตกแต่งเป็นแบบเก่า ซึ่งใช้มาตั้งแต่เปิดอาคารในปี 2547 การปรับปรุงเพิ่มเติมในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและอุปกรณ์ให้เป็นไปตามมาตรฐานเดียวกับที่ได้ปรับปรุงในปี 2564 เพื่อให้อาคารมีสามารถแข่งขันได้ ในสภาวะที่ตลาดอาคารสำนักงานยังมีอุปทานใหม่เข้ามาแข่งขันเป็นจำนวนมาก ภายหลังการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์นี้ กองทุนรวมคาดว่าจะได้ประโยชน์จากการปรับปรุงการให้บริการกับผู้เช่าพื้นที่อาคาร โดยคาดว่าจะได้ประโยชน์ต่อการเจรจาต่อสัญญาและต่อรองอัตราค่าเช่าได้ในระยะยาว เพื่อให้สามารถรักษาระดับอัตราค่าเช่าพื้นที่ และเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่โดยรวมให้สูงขึ้น
พื้นที่ที่ดำเนินการปรับปรุงและระยะเวลาในการดำเนินการโครงการปรับปรุง	<p>โครงการปรับปรุงเพิ่มเติม ครั้งนี้เป็นการปรับปรุงทั้งในส่วนของกองทุนรวม และของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้ปันส่วนค่าใช้จ่ายตามระยะเวลาการครอบครองทรัพย์สิน โดยมีระยะเวลาในการปรับปรุง ประมาณ 18 เดือน ตั้งแต่กรกฎาคม 2567 ถึง ธันวาคม 2568 โดยสำนักงานและร้านค้ายังเปิดดำเนินงานตามปกติ</p> <p>แผนการปรับปรุงจะประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> ปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ห้องน้ำ โถงลิฟต์ และ pantry ในชั้นที่ไม่ได้ทำการปรับปรุงในปี 2564 <ul style="list-style-type: none"> การปรับปรุงห้องน้ำ โถงลิฟต์ และ pantry ในชั้น 6-7, 18, 20-22, 27, 29, 35-36, 38-39 เทียบกับมาตรฐานใหม่ที่ดำเนินการในปี 2564 ปรับปรุงห้องน้ำ ในชั้น 40-43 ในส่วนอุปกรณ์เก่า ปรับปรุงพื้นที่ชั้น 39 ให้เป็นแบบปูนขัดเรียบ (screed floor) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานใหม่ของอาคาร
หลักเกณฑ์การพิจารณาการลงทุน	<p>บริษัทจัดการพิจารณามูลค่าการลงทุนจากประมาณการกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นของโครงการหลังหักต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยเปรียบเทียบระหว่างกรณีที่มีการปรับปรุงโครงการและไม่ได้มีการปรับปรุงโครงการ โดยโครงการปรับปรุงครั้งนี้จะเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินของกองทุนรวม สำหรับระยะเวลาลงทุนคงเหลือประมาณ 8.48 ปี ที่เงินลงทุนประมาณ 65 ล้านบาท และใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสดร้อยละ 10 ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินใช้ในการประเมินครั้งล่าสุด</p>
ที่มาของเงินลงทุน	เงินจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
ประมาณการกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นหลังหักเงินลงทุน และคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (NPV)	50 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือของกองทุนรวม

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกองทุนรวม

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกองทุนรวม

8. ข้อมูลหน่วยลงทุนและผู้ถือหน่วยลงทุน

8.1 ข้อมูลหน่วยลงทุนและข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการ	4,394,381,700 บาท
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก	10.30 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	9.7146 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	426,639,000 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
จำนวนเงินทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	4,144,627,229.40 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,241,523,278 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	4,353,243,892 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9.9417 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	10.2035 บาท

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	6.25 บาท
ราคาเฉลี่ยปี 2567	5.97 บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยปี 2567	2.25 ล้านบาทต่อวัน
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	2,666,493,750 บาท
ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	6.35 บาท
ราคาเฉลี่ยปี 2566	8.88 บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยปี 2566	2.54 ล้านบาทต่อวัน
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	2,709,157,650 บาท

8.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้นราย

8.2.1 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมถึงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือหุ้นรายใหญ่ตั้งแต่ร้อยละ 0.5 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 3 มีนาคม 2568

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	106,660,000	25.00
2	บริษัทแอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	16,950,000	3.97
3	บริษัททิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	7,815,600	1.83
4	บริษัท พูเด้นเซียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	7,447,000	1.75
5	บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,235,500	1.70
6	ธนาคารออมสิน	5,632,400	1.32
7	นายปรากร นกหงส์	5,137,900	1.20
8	นางนุชรา วายากรณวิจิตร	4,702,400	1.10
9	MR. HIRONOBU NISHII	4,400,000	1.03
10	บริษัทอลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	3,704,900	0.87
11	บริษัททิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	3,530,400	0.83
12	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	3,462,500	0.81
13	นายบูรณะ ขวลิตรอำรง	3,240,000	0.76
14	บริษัทซัมซุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	2,983,000	0.70
15	บริษัทไฟรฟ์ไฮท์ เจบีเอ จำกัด	2,550,000	0.60
16	นายมิน เขียววร	2,400,000	0.56
17	น.ส.จุฑามาส สันติศิริวงค์	2,355,000	0.55
18	นายศักดิ์ชัย นวลไยสีทอง	2,202,200	0.52

8.2.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นรายใหญ่ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	106,660,000	25.00

8.2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวมที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

8.3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม

8.3.1 นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผล

กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตามหากดีบริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีควมจำเป็นและสมควร

1. ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใดบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

2. ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใดบริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้นโดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าวบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผลบริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมประกาศกำหนดสั่งการเห็นชอบและ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นบริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นและยังสามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้ในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนได้เช่นการชอมแซมอสังหาริมทรัพย์ลงทุนเพิ่ม ในสิทธิการเช่าแต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าอำนาจของคณะกรรมการลงทุนหรือผู้จัดการกองทุนที่สามารถกระทำได้และกองทุนรวมต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว

8.3.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินปันผล
1	13 ก.ย. - 31 ธ.ค. 2555	0.2366	14 ก.พ. 2556
2	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2556	0.1941	22 พ.ค. 2556
3	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2556	0.1941	15 ส.ค. 2556
4	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2556	0.1941	15 พ.ย. 2556
5	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2556	0.1941	17 ก.พ. 2557
6	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2557	0.1960	22 พ.ค. 2557
7	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2557	0.1960	28 ส.ค. 2557
8	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2557	0.1960	26 พ.ย. 2557
9	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2557	0.2000	20 ก.พ. 2558
10	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2558	0.2060	25 พ.ค. 2558
11	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2558	0.2060	21 ส.ค. 2558
12	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2558	0.2160	23 พ.ย. 2558
13	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2558	0.2300	23 ก.พ. 2559
14	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2559	0.2400	24 พ.ค. 2559
15	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2559	0.2209	23 ส.ค. 2559
16	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2559	0.2328	28 พ.ย. 2559
17	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2559	0.2331	23 ก.พ. 2560
18	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2560	0.2400	30 พ.ค. 2560
19	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2560	0.2400	30 ส.ค. 2560
20	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2560	0.2448	27 พ.ย. 2560
21	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2560	0.2472	2 มี.ค. 2561
22	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2561	0.2440	1 มิ.ย. 2561
23	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2561	0.2440	22 ส.ค. 2561
24	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2561	0.2502	4 ธ.ค. 2561
25	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2561	0.2204	1 มี.ค. 2562
26	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2562	0.2641	4 มิ.ย. 2562
27	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2562	0.3558	16 ส.ค. 2562
28	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2562	0.1848	4 ธ.ค. 2562
29	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2562	0.2005	3 มี.ค. 2563
30	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2563	0.2515	5 มิ.ย. 2563
31	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2563	0.2515	1 ก.ย. 2563
32	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2563	0.2515	3 ธ.ค. 2563
33	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2563	0.2650	5 มี.ค. 2564

34	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2564	0.2515	7 มิ.ย. 2564
35	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2564	0.2450	3 ก.ย. 2564
36	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2564	0.2400	3 ธ.ค. 2564
37	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2564	0.2222	4 มี.ค. 2565
38	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2565	0.2250	6 มิ.ย. 2565
39	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2565	0.2350	5 ก.ย. 2565
40	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2565	0.2400	2 ธ.ค. 2565
41	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2565	0.2400	3 มี.ค. 2566
42	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2566	0.1848	4 ก.ย. 2566
43	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2566	0.2403	4 ธ.ค. 2566
44	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2566	0.2559	1 มี.ค. 2567
45	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2567	0.0778	4 มิ.ย. 2567
46	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2567	0.2467	3 ก.ย. 2567
47	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2567	0.2508	4 ธ.ค. 2567
48	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2567	0.2271	5 มี.ค. 2568
รวม		10.9232	

เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการจ่ายเงินปันผลผู้ถือหน่วยลงทุน^{1/} สำหรับผลการดำเนินงานปี 2567 กองทุนรวมมีนโยบายกั้นเงินสำรองเงินสำหรับชำระหนี้กู้ยืมเพิ่มเติม จำนวน 18 ล้านบาท และในปี 2568 กองทุนรวมมีการสำรองเงินเพื่อจ่ายชำระหนี้กู้ยืม จำนวน 18 ล้านบาท

^{1/} ข้อ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 เรื่องการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)

8.3.3 ประวัติการจ่ายเงินลดทุนย้อนหลัง

ครั้งที่	รอบระยะเวลาดำเนินงาน	บาท/หน่วย	วันที่จ่ายเงินลดทุน
1	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2566	0.2540	14 ก.พ. 2556
2	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2566	0.0767	22 พ.ค. 2556
3	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2566	0.0217	15 ส.ค. 2556
4	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2566	0.0100	1 มี.ค. 2567
5	1 ม.ค. - 31 มี.ค. 2567	0.1883	4 มิ.ย. 2567
6	1 เม.ย. - 30 มิ.ย. 2567	0.0194	3 ก.ย. 2567
7	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2567	0.0153	4 ธ.ค. 2567
8	1 ต.ค. - 31 ธ.ค. 2567	0.0390	5 มี.ค. 2568
รวม		0.6244	

9. โครงสร้างการจัดการ

9.1 บริษัทจัดการ

9.1.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	0-2949-1500
โทรสาร	0-2949-1501
เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ	http://www.scbam.com

9.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน

อนึ่ง โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทจัดการซึ่งมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ร้อยละ 99.99) ไม่ส่งผลต่ออำนาจในการควบคุมของบริษัทจัดการแต่อย่างใด เนื่องจากบริษัทจัดการมีคณะกรรมการบริษัททำหน้าที่ควบคุมการบริหาร โดยมีอำนาจเบ็ดเสร็จเด็ดขาดในการบริหารงาน และไม่มีการแทรกแซงของผู้ถือหุ้น

จากโครงสร้างบริหารภายในบริษัทจัดการข้างต้น การดำเนินงานของกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานมีความเป็นอิสระและถูกแยกออกมาจากกลุ่มงานอื่น โดยกลุ่มการลงทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานมีขั้นตอน และระเบียบในการปฏิบัติงานที่ชัดเจน รวมถึงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง หน่วยงานสายกำกับกฎเกณฑ์ธุรกิจหลักทรัพย์ กำกับและควบคุม (Securities Regulation Division, Compliance Function) และหน่วยงานพัฒนาตรวจสอบและบริษัทในเครือ สายตรวจสอบ (Audit Development and Subsidiaries, Audit Function) ซึ่งมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการ และรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการของบริษัทจัดการ เพื่อป้องกันการทุจริตหรือความบกพร่องในหน้าที่ของผู้ปฏิบัติงาน

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1) นางกิตติยา ไถชนะเกษม | ประธานกรรมการบริษัทและประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 2) นางสาวลินี วังตาล | กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 3) ดร.ยรรยง ไทยเจริญ | กรรมการ |
| 4) นายชลิตติ เนื่องจำนงค์ | กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ |
| 5) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดภัยชัย | กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 6) นายปฏิภาณ เลิศประเสริฐศิริ | กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ |
| 7) นายวิฑูรย์ พรสกุลวานิช | กรรมการ |

รายชื่อคณะผู้บริหารบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดภัยชัย | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2) นางปิ่นสุดา ภูวิภาดาวรรณ | Chief Operations Officer สายวางแผน เทคโนโลยีและปฏิบัติการ |
| 3) นางนันท์มนัส เปี่ยมทิพย์มนัส | Chief Investment Officer สายการลงทุน |
| 4) นางสาวพินแก้ว ทรายแก้ว | Chief Marketing Officer สายการตลาดและช่องทางการขาย |
| 5) นางทิพาพรรณ ภัทรวริกรม | Executive Director กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ และโครงสร้างพื้นฐาน |
| 6) นางสาวคุณากร จิรานุกรสกุล | Executive Director กลุ่มเทคโนโลยีสารสนเทศ |
| 7) นางสาวนภารัตน์ กาญจนสมวงศ์ | Executive Director กลุ่มทรัพยากรบุคคล |
| 8) นายสมพงษ์ หิรัญขจรโรจน์ | Executive Director กลุ่มบัญชีและปฏิบัติการกองทุน |
| 9) ดร.พูนศักดิ์ ไส้หิ์สุนทร | Executive Director กลุ่มจัดการลงทุน Machine Learning |
| 10) นางสาวศุภรัตน์ อารีวงศ์ | Executive Director กลุ่มกลยุทธ์การตลาดและผลิตภัณฑ์การลงทุน |
| 11) นางสาวอรวิ อุดมพาณิชย์ | Executive Director กลุ่มธุรกิจตัวแทนจำหน่าย |
| 12) นายวโรฤทธิ์ จีระชน | Executive Director กลุ่มวิเคราะห์การลงทุน |
| 13) นายปราโมทย์ เล้าสมบุญ | Executive Director กลุ่มบริหารความเสี่ยงกำกับและควบคุม |
| 14) นางสาวมยุรา ถิ่นธนาสาร | Executive Director กลุ่มจัดการลงทุนตราสารหนี้ |
| 15) นายภคสุนาท จิตมั่นชัยธรรม | Executive Director กลุ่มจัดสรรสินทรัพย์และกองทุนต่างประเทศ |
| 16) นางสาวกตัญญูลี คู่ความดี | Executive Director กลุ่มธุรกิจลูกค้าบุคคลและสถาบัน และรักษาการผู้บริหารกลุ่มธุรกิจกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ |

- 17) นางสาวจรัสรักษ์ วัฒนสิงหะ Executive Director กลุ่มจัดการลงทุนตราสารทุน
18) นางสาวธีรมาพร ปัญญาสมบัติ Director รักษาการผู้บริหารกลุ่มกลยุทธ์และวางแผน

รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- 1) นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม
2) นางสาวพีรญา วรรณศิริ
3) นายนวุฒย์ ทององอาจ
4) นางสาวสิริยา ศรีเกษมวงศ์

รายชื่อผู้จัดการกองทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- 1) นางสาวมยุรา ถิ่นธนาสาร*
2) นางอุวดารา อิศรางกูร ณ อยุธยา
3) นางสาววิชรา สถิตพรอำนวย
4) นายเอกลักษณ์ กระแสเคียร
5) นางสาวพัชภรณ์ โอภาสขจรเดช*
6) นางสาวกัลยดา ณ พัทลุง
7) นางสาวกมลรัตน์ ตั้งธนะวัฒน์*
8) นายพีรวิษณุ ลิ้มเดชาพันธ์
9) นายอดิภัทร์ กัมมารพัฒน์
10) นายวรุณ บุญรำลึกถนอม
11) นายนิค ศรีวีระวานิชกุล
12) คุณชัชฎพงษ์ เตชะวินิจอุดม

หมายเหตุ: *ผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

สามารถตรวจสอบรายชื่อผู้บริหารของบริษัทจัดการและกองทุนรวมภายใต้การบริหารจัดการได้ที่ website ของบริษัทจัดการที่ <http://www.scbam.com>

หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนรวม

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุนรวม

- (1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด
- (2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้ง ผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน และดูแลให้ข้อผูกพัน และโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและโครงการโดยไม่ชักช้า
- (3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย
 - (ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

- (ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบโดยไม่มีชกซ้ำ และไม่เกิน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม
- (4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน
- (5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สิ่งโอน และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบายวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- (6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินลงทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และหรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (11) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
- (ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
- (ข) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
- (14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนดเงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ
- (15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ในขอบเขตของกฎหมาย
- (16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- 2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม
- จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

- 3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการกองทุนรวม
- (1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน
 - (2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 5.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท
 - (3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
 - (5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างตัว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความคุณสมบัติและไม่มีความต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - (8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม
 - (9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความคุณสมบัติและไม่มีความต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การ

ให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

- (10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม
 - (11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- 4) การดำเนินการอื่นๆ
- (1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันปิดการขายหน่วยลงทุน
 - (2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวม
 - (3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีหลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
 - (4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการ และนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 - (5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
 - (6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบโดยการจัดส่งเอกสารหรือแจ้งผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 29.3 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- (10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- (11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
- (ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขาย รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย
- (12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
- (ก) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- (13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือ

ตามที่คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

- (14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่น จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

- (15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร
- (16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติโดยเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ขึ้นในเวลาใดๆ ระหว่างอายุของกองทุนรวม โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน
- 2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการตามที่กำหนดไว้ในโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ใน

การจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายใน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

- 3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีในการจัดการ การดำเนินการ การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น หรือ กรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันที่ให้มีผลเป็นการสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการ โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยจะต้องดำเนินการจัดหาบริษัทจัดการกองทุนรวมรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่จัดการกองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการภายในระยะเวลาไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- 4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยหากเป็นกรณีการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตามการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 180 วันนับจากวันที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ หากครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วกองทุนรวมยังไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว หรือหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือ ข้อ (3) ข้างต้นนี้บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างน้อย 1 ราย ภายในระยะเวลาไม่เกินกว่า 180 วัน เพื่อเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบให้แต่งตั้งเป็นบริษัทจัดการ หากผู้ที่เป็นบริษัทจัดการเสนอชื่อไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่ได้

ภายในระยะเวลา 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 180 วันแรก บริษัทจัดการขอ
สงวนสิทธิที่จะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวมโดย
ถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการไม่ว่าตามระยะเวลาใดๆ ภายหลังจากที่ผู้ถือหน่วย
ลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1) หรือภายหลังจากวันที่มีผลเป็น
การสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการตามที่กำหนดไว้ในข้อ (2) และข้อ (3) บริษัท
จัดการมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการโดยจะคำนวณค่าตอบแทน
เป็นอัตราส่วนของระยะเวลาตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริง และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดมีหรือ
อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของบริษัทจัดการ

2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่
กำหนดไว้ในโครงการ

3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุนรวม

(1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน

(2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำ
หน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือ
จำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่ง
ทรัพย์สินตามข้อ 5.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

(3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และ
แต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลประโยชน์ที่
กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของ
กองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

- (5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม
- (9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีความสมัครรับถ่วงตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- (10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม
- (11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

4) การดำเนินการอื่นๆ

- (1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
- (2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวม

- (3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีหลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
- (4) ดำเนินการแยกทรัสต์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัสต์สินของบริษัทจัดการ และนำทรัสต์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- (5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (7) คำนวณมูลค่าทรัสต์สิน มูลค่าทรัสต์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (8) แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบโดยการจัดส่งเอกสารหรือแจ้งผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัสต์สิน มูลค่าทรัสต์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 29.3 อันมีผลกระทบต่อทรัสต์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- (10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- (11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันเมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า
 - (ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

- (ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

- (12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ก) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี

- (ข) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

- (13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

- (14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

- (15) ดำเนินการขาย/จำหน่าย/จ่าย/โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร

- (16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

9.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.2.1 ชื่อ ที่อยู่ เลขทะเบียนบริษัท หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร เว็บไซต์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	:	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	999/9 อาคาร ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 31 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	:	0-2667-5555
โทรสาร	:	0-2264-5593

9.2.2 รายชื่อกรรมการและผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1) ดร. ศุภชัย พานิชภักดิ์	ประธานกิตติมศักดิ์
2) นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	ประธานกิตติมศักดิ์
3) นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
4) นายวีรวัฒน์ ชูติเชษฐพงษ์	ประธานกรรมการอิสระ
5) นายวินิจ ศิลามงคล	กรรมการอิสระ
6) นางโชติกา สนวนานนท์	กรรมการอิสระ
7) นางสาวพรรณสิริ อมาตยกุล	กรรมการอิสระ
8) นางนิตยสินี จิราธิวัฒน์	กรรมการ
9) นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ
10) นายปริญญา จิราธิวัฒน์	กรรมการ
11) นายปรีชา เอกคุณากุล	กรรมการ
12) นายสุทธิภักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
13) นายธีระยุทธ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
14) นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	กรรมการ

รายชื่อผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1) นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2) นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์	Chief Finance, Accounting and Risk Management Officer
3) นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล	Chief Development and Commercial Officer
4) นายกรี เดชชัย	President Residential Business
5) ดร. ณัฐกิตติ์ ตั้งพูลสินธนา	Chief Marketing Officer
6) นายอัครินทร์ ภูริสิทธิ์	Chief People Office
7) นายวุฒิเกียรติ เตชะมงคลาภิวัฒน์	Head of Property Management, Community Mall and International Business Development

ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ 10 อันดับแรก รวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 0.5 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 18 มีนาคม 2568

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด	1,176,343,960	26.21
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	357,624,993	7.97
3	สำนักงานประกันสังคม	121,731,500	2.71
4	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	115,206,251	2.57
5	นาย นิติ ไอสถานุเคราะห์	93,125,400	2.07
6	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	86,657,900	1.93
7	EFG BANK AG, HONG KONG BRANCH	72,469,900	1.61
8	STATE STREET EUROPE LIMITED	56,243,290	1.25
9	BANK OF SINGAPORE LIMITED-SEG	53,490,020	1.19
10	Deutsche Bank AG Singapore PWM	50,000,000	1.11
11	THE BANK OF NEW YORK MELLON	46,976,091	1.05
12	นาย อิศเรศ จิราธิวัฒน์	46,711,600	1.04
13	นาย ณรงค์ฤทธิ จิราธิวัฒน์	44,471,300	0.99
14	นาย ปริญญ์ จิราธิวัฒน์	42,366,895	0.94
15	นาย ทศ จิราธิวัฒน์	42,145,895	0.94
16	UBS AG SINGAPORE BRANCH	36,954,082	0.82
17	นาย สุทธิเดช จิราธิวัฒน์	32,591,400	0.73
18	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	32,159,960	0.72
19	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	30,392,200	0.68
20	นาย สุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์	29,899,600	0.67
21	นาย พิชัย จิราธิวัฒน์	28,115,650	0.63
22	MRS. ARUNEE CHAN	27,664,340	0.62
23	นาง รัตนา นรพัลลภ	27,661,900	0.62
24	นาย กอบชัย จิราธิวัฒน์	27,342,800	0.61
25	นาง ณัฐธิรา บุญศรี	26,908,300	0.60
26	นาย สุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	26,764,600	0.60
27	นาย วัฒน์ จิราธิวัฒน์	26,445,950	0.59
28	นาย สุทธิสาร จิราธิวัฒน์	25,771,400	0.57
29	นาย สุทธิพันธ์ จิราธิวัฒน์	25,589,600	0.57
30	นาย สุทธิภัก จิราธิวัฒน์	25,589,600	0.57
31	BANK OF SINGAPORE LIMITED-THB SEG AC	24,435,348	0.54
32	นาย ธีระเกียรติ จิราธิวัฒน์	24,335,800	0.54
33	นาย ธีระยุทธ จิราธิวัฒน์	24,325,800	0.54
34	นาย ธีระเดช จิราธิวัฒน์	24,325,800	0.54
35	นาง สมกมล จิราธิวัฒน์	24,325,800	0.54
36	นาย ภััสสรกรณ์ จิราธิวัฒน์	24,325,800	0.54
37	DBS BANK LTD. AC DBS NOMINEES-PB CLIENTS	23,623,500	0.53
38	นาย สุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	22,645,900	0.50

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1.1) สิทธิของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1.2) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

- (ก) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ข) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในแต่ละวันให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- (ค) จัดเก็บรายรับและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ปฏิบัติตามสัญญาหรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (จ) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

9.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์

9.3.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์และโทรสาร ของผู้ดูแลผลประโยชน์และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ (ธล.) ชั้น 19
1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ
แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140
โทรศัพท์ 0-2470-3201
โทรสาร 0-2470-1996-7

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์ (ธล.) ชั้น 19
1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ
แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140
โทรศัพท์ 0-2470-3201
โทรสาร 0-2470-1996-7

ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ 10 อันดับแรก รวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 0.5 ของทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 13 มีนาคม 2568

ลำดับที่	ชื่อ - สกุล	จำนวนหน่วย	คิดเป็น %
1	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	365,394,442	15.42
2	STATE STREET EUROPE LIMITED	177,909,519	7.51
3	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	114,429,498	4.83
4	สำนักงานประกันสังคม	80,643,140	3.40
5	บริษัท กัลฟ์ เอ็นเนอร์จี ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	77,000,000	3.25
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	72,965,288	3.08
7	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE A) NOMINEES LIMITED	56,680,446	2.39
8	THE BANK OF NEW YORK MELLON	51,127,235	2.16
9	NORTRUST NOMINEES LIMITED-NTC-UKUC UCITS NON LENDING 10PCT NON TREATY CLIENTS ACCOUNT	45,098,715	1.90
10	SE ASIA (TYPE B) NOMINEES LLC	44,027,256	1.86
11	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	43,580,800	1.84
12	J.P. MORGAN SECURITIES PLC	25,640,600	1.08
13	BNY MELLON NOMINEES LIMITED	25,450,800	1.07
14	HSBC BANK PLC - SAUDI CENTRAL BANK SECURITIES ACCOUNT A	25,239,253	1.07
15	HSBC BANK PLC-PRUDENTIAL ASSURANCE COMPANY LIMITED	23,222,000	0.98
16	HSBC BANK PLC FIRST SENTIER INVESTORS GLOBAL UMBRELLA FUND PLC - FSSA ASIAN EQUITY PLUS FUND	20,171,200	0.85
17	BNY MELLON NOMINEES LIMITED	20,017,376	0.84
18	AIA COMPANY LIMITED-EQGR-SH FUND1	19,082,010	0.81
19	THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	17,507,300	0.74
20	NORTRUST NOMINEES LIMITED-NTC-NT0 SEC LENDING THAILAND CLIENTS ACCOUNT	15,184,483	0.64
21	NORTRUST NOMINEES LIMITED-NTC-CLIENTS ACCOUNT	14,125,969	0.60
22	THE HONGKONG AND SHANGHAI BANKING CORPORATION LIMITED	11,851,800	0.50

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมถึงสถานที่จัดเก็บรักษาทรัพย์สิน

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุน

รวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) ดำเนินการตรวจสอบตราสารสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบตราสารดังกล่าวแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราสารอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเกิดเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มี

คุณสมบัติเหมาะสมอื่นนั้นได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

- (11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- (12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

- (ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาออกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์
- (จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

- (ฉ) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย
- (ช) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทันที
- (ซ) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 12.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลประโชยณนั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประโชยณรายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณสิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลประโชยณบอกเลิกสัญญาหากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลประโชยณรายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลประโชยณยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณรายใหม่โดยผู้ดูแลประโชยณรายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลประโชยณจากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ผู้ดูแลประโชยณนั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลประโชยณได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลประโชยณ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณ

นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่มาแทน หรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

9.4 กรรมการลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

9.4.1 กรรมการลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

1. กรรมการในฐานะตัวแทนของบริษัทจัดการจำนวน 1 ท่าน ได้แก่
นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดภัย
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
2. กรรมการผู้มีความสัมพันธ์ครบถ้วนตามที่บริษัทจัดการกำหนดและได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วย ลงทุนรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดจำนวน 1 ท่าน ได้แก่
นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์
Chief Finance, Accounting and Risk Management Officer
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวมดังนี้

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ชื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (2) ให้คำปรึกษาแก่บริษัทจัดการในเรื่องการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ การลดทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นชอบแก่บริษัทจัดการในเรื่องของการคงสภาพหรือการปรับเปลี่ยนตัวชี้วัดของ Force Signal ตามที่ได้เปิดเผยในหัวข้อความเสี่ยงในการลงทุน ข้อ 3.11 (ก) (1.1)

- (4) พิจารณาและให้ความเห็นชอบในเรื่องงบประมาณที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอแก่กองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามที่ที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
- (5) กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามหน้าที่ที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นรายละคน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (6) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใด ๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่น(ที่ไม่ใช่ประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (7) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใด ๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า
- 9.4.2 คณะกรรมการลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน โดยบริษัทจัดการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ได้แก่
- | | |
|-----------------------------|---------------|
| 1) นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย | ประธานกรรมการ |
| 2) นางทิพาพรรณ ภัทริยกรรม | กรรมการ |
| 3) นางสาวพีรญา วรรณศิริ | กรรมการ |
| 4) นายนวนมูลย์ ทององอาจ | กรรมการ |

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ชื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการโครงสร้างพื้นฐาน ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวม ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าว ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม
- (2) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน และ/หรือ การลดทุนของแต่ละกองทุนรวม ตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม
- (3) พิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องงบประมาณที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวม ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอแก่กองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม

- (4) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติกลยุทธ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการ โครงสร้างพื้นฐาน กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงในการลงทุน แผนการบริหารสภาพคล่อง และอื่นๆ ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวมนำเสนอ รวมทั้งพิจารณากำหนดเงื่อนไขและข้อจำกัดในการลงทุนให้ ผู้จัดการกองทุนรวมนำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนที่ได้รับอนุมัติ และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) กำกับดูแลให้กลยุทธ์การลงทุนตอบสนองต่อวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของแต่ละกองทุน ตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมหรือสัญญาการบริหารจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
- (6) กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการทำหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีหน้าที่ตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
- (7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม ที่มีมูลค่ารวมของสัญญาไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ สัญญาที่จะให้คณะกรรมการพิจารณา ต้องผ่านการสอบทานและตรวจสอบ จากผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมายหรือหน่วยงานกำกับแล้ว
- (8) กำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุนที่ได้รับอนุมัติ จากคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด
- (9) ดำเนินการเรื่องอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ ข้อกำหนดของกองทุนรวม
- (10) พิจารณาเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลงทุนนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุน และอนุมัติสั่งการตามที่จำเป็นและเห็นสมควร และไม่ขัดหรือแย้ง กับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (11) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่เป็นผู้แทนกลุ่มงาน ทดแทนกรรมการท่านเดิมในกรณีที่กรรมการท่านเดิม มิได้ปฏิบัติงานในกลุ่มงานนั้นๆ แล้ว

การประชุมของคณะกรรมการการลงทุน

กำหนดการประชุมของคณะกรรมการการลงทุน

ฝ่ายจัดการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน เป็นผู้เรียกประชุม เมื่อมีเรื่องที่ต้องนำเสนอต่อ คณะกรรมการ โดยปกติมีกำหนดให้จัดขึ้นอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม จำนวนครั้งในการประชุม จะมีความถี่มากขึ้นหรือลดลง ขึ้นอยู่กับจำนวนเรื่องที่จะให้ที่ประชุมพิจารณามีมติหรือรับทราบ

องค์ประชุม

การประชุมจะถือว่าครบองค์ประชุมต่อเมื่อมีกรรมการเกินกว่ากึ่งหนึ่งเข้าร่วมประชุม โดยประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน มีรายชื่อตามที่ปรากฏในหัวข้อ 8.5 ทั้งนี้ ต้องมีประธานกรรมการเข้าร่วมประชุมด้วย หากประธานไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ต้องมีรองประธานกรรมการเข้าร่วมประชุม

มติของที่ประชุม

ในการพิจารณาออกเสียงลงมติในเรื่องใดๆ ให้ถือคะแนนข้างมากเป็นมติของที่ประชุม

ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้ถือคะแนนเสียงของประธานในที่ประชุมเป็นเสียงชี้ขาด เพื่อเป็นมติของที่ประชุม

ประธานกรรมการ เป็นประธานในที่ประชุม เว้นแต่ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ให้รองประธานกรรมการปฏิบัติหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทนประธานกรรมการ

โดยในปี 2567 มีการประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้

ครั้งที่	รายละเอียดวาระการประชุม	ผลสรุป/มติ
ครั้งที่ 1	พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี 2567	อนุมัติงบประมาณประจำปี 2567 ตามแผนงานที่ประมาณการไว้
ครั้งที่ 2	พิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลและหรือลดทุนประจำไตรมาส 4 ปี 2566	อนุมัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ตามผลประกอบการของกองทุน
ครั้งที่ 3	พิจารณาอนุมัติการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดการสื่อสารสองทางประชุมสามัญประจำปี 2567 ของกองทุนรวม	อนุมัติดำเนินการ ตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ครั้งที่ 4	พิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลและหรือลดทุนประจำไตรมาส 1 ปี 2567	อนุมัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ตามผลประกอบการของกองทุน
ครั้งที่ 5	พิจารณาอนุมัติโครงการปรับปรุงย่อยในอสังหาริมทรัพย์ โครงการอาคารสำนักงาน เซ็นทรัลเวิลด์ออฟฟิศเศส	อนุมัติดำเนินการ
ครั้งที่ 6	พิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลและหรือลดทุนประจำไตรมาส 2 ปี 2567	อนุมัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ตามผลประกอบการของกองทุน
ครั้งที่ 7	พิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลและหรือลดทุนประจำไตรมาส 3 ปี 2567	อนุมัติการจ่ายเงินปันผล/ลดทุน ตามผลประกอบการของกองทุน

9.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

ผู้สอบบัญชี

ชื่อ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
 ที่อยู่ เลขที่ 1 เอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร 10120
 โทรศัพท์ 0-2677-2000
 โทรสาร 0-2677-2222

นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
 ที่มีบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1
 ที่อยู่ ธนาคาร ไทยพาณิชย์ สำนักงานใหญ่ ชั้น 17 โซน B&C
 เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
 โทรศัพท์ 02-777-6784

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
 ที่อยู่ 1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
 ถ.พัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
 โทรศัพท์ 0-2030-5885
 โทรสาร 0-2030-5811-12

ที่ปรึกษากองทุน

ไม่มี

9.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

การจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท ตั้งแต่มีการจัดตั้งกองทุนรวมเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2555 บริษัทจัดการ คณะกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทุนไม่ถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับใด ๆ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ดังนี้

<https://market.sec.or.th/public/idisc/th/Enforce/Recent>

10 การกำกับดูแลกองทุนรวม

10.1 นโยบายการกำกับดูแลกองทุนรวม

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด และมีการจัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน และคณะกรรมการลงทุน เพื่อพิจารณาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีผู้ดูแลผลประโยชน์คอยสอบทานการทำงานของบริษัทจัดการอีกด้วย

โดยทางบริษัทจัดการ ได้กำหนดให้มีนโยบายการกำกับดูแลทางด้านต่างๆ เช่น การจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน เป็นต้น

10.2 คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“คณะกรรมการลงทุน”)

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสินใจ พิจารณา และ/หรือวินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตอำนาจของคณะกรรมการลงทุนนี้ ใช้บังคับกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“กองทุนรวม”) ทุกกอง เว้นแต่กรณีที่กองทุนรวมใดกำหนดให้มีคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาในเรื่องที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ให้นำขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุน ไปใช้กับกองทุนรวมดังกล่าวเท่าที่ไม่ขัดต่ออำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมนั้นๆ

บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ

1. พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ชื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการโครงสร้างพื้นฐาน ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวม ได้นำเสนอต่อคณะกรรมการลงทุน ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าว ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม
2. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุน และ/หรือ การลดทุนของแต่ละกองทุน ตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม
3. พิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องงบประมาณที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวม ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอแก่กองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม

4. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติกลยุทธ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ โครงการโครงสร้างพื้นฐาน กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงในการลงทุน แผนการบริหารสภาพคล่องและอื่นๆ ตามที่ผู้จัดการกองทุนรวมนำเสนอ รวมทั้งพิจารณากำหนดเงื่อนไขและข้อจำกัดในการลงทุนให้ผู้จัดการกองทุนรวมนำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนที่ได้รับอนุมัติ และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. กำกับดูแลให้กลยุทธ์การลงทุนตอบสนองต่อวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของแต่ละกองทุนตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนหรือสัญญาการบริหารจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามกรอบที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุน รวมทั้งกำกับดูแลให้การลงทุน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
6. กำกับดูแลและพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการทำหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีหน้าที่ตามที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม
7. พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม ที่มีมูลค่ารวมของสัญญาไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ สัญญาที่จะให้คณะกรรมการพิจารณา ต้องผ่านการสอบทานและตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมายหรือหน่วยงานกำกับแล้ว
8. กำกับดูแลให้การลงทุนเป็นไปตามนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทโดยเคร่งครัด
9. ดำเนินการเรื่องอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นลงทุน ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อกำหนดของกองทุนรวม
10. พิจารณาเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลงทุนนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทุน และอนุมัติสั่งการตามที่จำเป็นและเห็นสมควร และไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
11. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการที่เป็นผู้แทนกลุ่มงาน ทดแทนกรรมการท่านเดิมในกรณีที่กรรมการท่านเดิมมิได้ปฏิบัติงานในกลุ่มงานนั้นๆ แล้ว

10.3 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทจัดการได้ออกข้อปฏิบัติเรื่องการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน (Staff Dealing Policy) และมีการกำชับให้พนักงานทุกคนในองค์กร รวมถึง กรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทุน รวมถึงผู้เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสใช้

ข้อมูลภายใน ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด และมีการกำหนดบทลงโทษอย่างรุนแรง และเป็นลายลักษณ์อักษร หากมีการละเมิดข้อปฏิบัตินี้

พนักงานจะต้องดูแลไม่ให้เกิดการลงทุนของบริษัทจัดการพนักงาน และกองทุนรวมประเภทต่างๆ ภายใต้การบริหารของบริษัทจัดการมี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างกัน และจะต้องดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและยุติธรรม เพื่อให้การจัดการกองทุนรวมภายใต้การบริหารเป็นไปตาม วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของลูกค้ำ โดยผลประโยชน์ของลูกค้ำต้องมาก่อนผลประโยชน์ ของบริษัทจัดการหรือผลประโยชน์ส่วนตัวกรรมการ หรือพนักงานของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่าง ๆ ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด รวมทั้งกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทจัดการ และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้

10.4 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุนรวม

กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน จะเข้าทำการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due diligence) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อทรัพย์สินเข้ากองทุนรวม ตลอดจนตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยมีขั้นตอนตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเป็นกระบวนการ ทั้งยังมีคณะกรรมการการลงทุนช่วยกลั่นกรองการพิจารณาเพื่อหลีกเลี่ยงการขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณาดังต่อไปนี้

เกณฑ์ในการพิจารณา

- 1) ประสิทธิภาพ สถานะการเงิน ความน่าเชื่อถือและชื่อเสียงที่ผ่านมาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพิจารณาถึงความสามารถปฏิบัติหน้าที่เมื่อเป็นผู้สัญญาในการเข้าธุรกรรมการลงทุนและการบริหารงานของกองทุนรวม
- 2) ทำเลและศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก
- 3) โอกาสในการจัดหารายได้
- 4) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน
- 5) ความเป็นไปได้ทางการตลาด และสภาวะการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

10.5 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทุนคัดเลือกบุคลากรอื่นในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการให้ความสำคัญกับการคัดเลือกบุคลากรผู้มารับหน้าที่ผู้บริหารทรัพย์สิน โดยจะจัดให้มีการพิจารณาถึงความเหมาะสม ความพร้อมในการดำเนินงานของผู้บริหารสินทรัพย์ บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้บริหารสินทรัพย์ และเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนเพื่อพิจารณารายที่เหมาะสมก่อนดำเนินการแต่งตั้ง

เกณฑ์ในการพิจารณาผู้บริหารทรัพย์สิน มีดังต่อไปนี้

- 1) ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติงาน

- 2) ความคุ้นเคยกับทรัพย์สิน หรือที่ตั้งของทรัพย์สิน
- 3) ความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าและผู้ให้บริการทรัพย์สิน
- 4) ความสัมพันธ์อันดีกับเจ้าของที่ดิน
- 5) ความสัมพันธ์อันดีต่อหน่วยงานภาครัฐ
- 6) ระบบการปฏิบัติงาน และการควบคุมภายใน
- 7) อัตราค่าตอบแทน
- 8) เกณฑ์อื่นๆ ที่กรรมการการลงทุนและหรือผู้เชี่ยวชาญอาจเสนอเพิ่มเติม

10.6 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการประเมินผลโดยการใช้ดัชนีประเมินผลงาน ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการหลัก ดัชนีวัดผลประกอบด้วยดัชนีต่าง ๆ รวมถึงการควบคุมการใช้จ่ายและรายได้ตามงบประมาณที่คาดการณ์ และการต่ออายุสัญญาเช่าสถานที่ตั้งทรัพย์สิน หากการให้บริการไม่เป็นไปตามดัชนีวัดผลที่กำหนดไว้จะมีการลดค่าบริการ โดยจะพิจารณาและปรับปรุงดัชนีวัดผลเป็นรายปีโดยตกลงร่วมกันตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาบริการหลัก

ผู้จัดการกองทุนอาจจะมอบอำนาจในการบริหารจัดการให้แก่ผู้บริหารทรัพย์สิน โดยจะกำกับดูแลการบริหารของผู้บริหารทรัพย์สินตามมาตรฐานการตรวจสอบภายในที่เป็นที่ยอมรับ พร้อมทั้งติดตาม ควบคุมผลประกอบการเป็นไปตามงบประมาณประจำปีของสินทรัพย์ที่จัดทำร่วมกันทุกปี เพื่อดำรงซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นหลัก นอกจากนี้ผลประกอบการของทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทุนพึงดูแลแล้ว ผู้บริหารสินทรัพย์จะต้องดูแลให้ทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพดี พร้อมจัดหาผลประโยชน์ และดำเนินการให้มีการจัดทำประกันภัยที่พอเพียงและเป็นไปตามที่เปิดเผยในโครงการจัดการกองทุนรวม

10.7 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ในการจัดการกองทุนรวม รวมถึงติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้อง เช่นจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด รวมถึงปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องนอกจากนี้ ยังจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

10.8 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์โดยในในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 3,549,146 บาท

10.9 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดการ ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฏ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและหรือสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นไว้อย่างเคร่งครัด อาทิเช่น

- 1) บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

- 2) บริษัทจัดการจะต้องจัดเตรียมและเปิดเผยงบการเงิน (ทั้งรายไตรมาสและรายปี) รายงานประจำปี รายงานเหตุการณ์สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ฐานะทางการเงิน หรือผลประกอบการของกองทุนรวม และเหตุการณ์อื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (แล้วแต่กรณี) กำหนด

10.10 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นลงหุ้น หากปรากฏกรณีผู้ถือหุ้นลงหุ้นซึ่งถือหุ้นลงหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นลงหุ้น

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นลงหุ้นหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นลงหุ้นเพื่อขอมติ ในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ ต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นลงหุ้นเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นลงหุ้นเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
2. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

เว้นแต่กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง หรือได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อ ได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียน ลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ทั้งนี้ กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามวรรคแรก บริษัทจัดการ จะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจาก วันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วย ลงทุน

3. บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคน เป็นลายลักษณ์อักษรและผ่านระบบข้อมูลตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประกาศในหนังสือพิมพ์ รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมจะต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่ง หนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

อย่างไรก็ดี ในกรณีการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุม ไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มา ประชุมดังกล่าวต้องหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุมและต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวน หน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อขอมติการเพิ่มทุนดังกล่าว ต้องมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- ก. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ
- ข. เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความ พร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

สิทธิในการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวม

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

10.11 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมได้ชำระค่าธรรมเนียมสอบบัญชีให้กับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ตามที่ได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 379,172 บาท

11 ความรับผิดชอบต่อสังคม

กองทุนได้ตระหนักถึงความสำคัญของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยในปี 2567 ได้มีการดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่องดังนี้

1. การดำเนินการให้มีการป้องกันการปล่อยน้ำเสียลงสู่พื้นที่สาธารณะ
2. การดำเนินการให้มีการก่อสร้างแนวป้องกันน้ำเสีย เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการปล่อยน้ำเสียลงสู่แม่น้ำ ลำคลองสาธารณะ
3. การดำเนินการให้มีการติดตั้งอุปกรณ์ และเครื่องใช้ในการประหยัดพลังงานและรักษาสิ่งแวดล้อม

12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ในการให้บริการเป็นผู้จัดการกองทุน ทางบริษัทจะบริหารจัดการ ตลอดจนควบคุมและติดตามความเสี่ยงที่สำคัญ โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

1. เพื่อให้มีการระบุ ประเมิน ควบคุม ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่สำคัญในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทุน ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
2. เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานเข้าใจถึงความเสี่ยง การป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งตระหนักในหน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงในการดำเนินงานในทุกกิจกรรม

บริษัทใช้กรอบการกำกับดูแลแบบ "แนวป้องกัน 3 ชั้น" ในการบริหารความเสี่ยง

1. แนวป้องกันชั้นที่ 1 ได้แก่ หน่วยงานธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง จะรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงที่เกิดขึ้นในการให้บริการเป็นผู้จัดการกองทุน
2. แนวป้องกันชั้นที่ 2 ได้แก่ หน่วยงานกลาง เช่น หน่วยงานบริหารความเสี่ยง หน่วยงานกำกับและควบคุม จะดูแลและควบคุมความเสี่ยง ซึ่งจะเป็นผู้ให้คำแนะนำ สนับสนุน และทดสอบวิธีการที่หน่วยงานธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุนต่าง ๆ บริหารความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน
3. แนวป้องกันชั้นที่ 3 ได้แก่ หน่วยงานบริหารงานตรวจสอบ จะทำการทดสอบกระบวนการและขั้นตอนทางธุรกิจ (รวมถึงกระบวนการบริหารความเสี่ยง) เพื่อให้ความมั่นใจแก่คณะกรรมการบริษัท ว่าบริษัทมีสภาพแวดล้อมในการควบคุมที่มีประสิทธิภาพเพียงพอ

13. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

13.1 รายการระหว่างกันของกองทุนรวม กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับบริษัทจัดการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับที่	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม	ความสัมพันธ์กับกองทุนรวม	รายละเอียดการทำธุรกรรม
1	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัท แม่ ของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (ผู้ถือหุ้นบริษัทจัดการเกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด ของ บริษัทจัดการ) - เป็นนายทะเบียน 	<ul style="list-style-type: none"> - รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนรวม - ให้บริการเงินฝากธนาคาร
2	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25) - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> - ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ร้อยละ 11.35 ของพื้นที่เช่าที่กองทุนรวมลงทุนและสัญญาบริการสาธารณูปโภค ในโครงการอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเศสแอท เซ็นทรัลเวิลด์ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) - รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3	กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) 	<ul style="list-style-type: none"> - ได้ให้เช่าช่วงที่ดินและให้บริการที่จอดรถยนต์แก่กองทุนรวม (การลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม) ซึ่งการเช่าและการให้บริการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานและที่ดิน โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575 โดยในปี 2567 กองทุนรวมได้จ่ายค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าบริการที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 93.36 ล้านบาท ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานและที่ดินและเปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ส่วนข้อมูลโครงการ
4	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม 	<ul style="list-style-type: none"> - รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวม

13.2 รายการระหว่างกันของกองทุนรวม กับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกัน กับผู้ดูแลผลประโยชน์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับ ที่	รายชื่อบุคคลที่ เกี่ยวข้องกับกองทุน รวม	ความสัมพันธ์กับ กองทุนรวม	รายละเอียดการทำธุรกรรม
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้ดูแลผลประโยชน์	- การรับค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์จาก กองทุนรวม - ให้บริการเงินฝากธนาคาร - ให้กู้ยืมเงินแก่กองทุนรวมเพื่อทดแทนเงินกู้ยืมเดิม ณ วันที่ 21 มีนาคม 2565 จำนวนเงิน โดยมีจำนวน เงินกู้ยืม ณ วันทำสัญญาเท่ากับ 142,450,000 บาท มีกำหนดจ่ายชำระคืนภายใน 8 ปี นับจากวันกู้ยืม โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินอัตราร้อยละ MLR ลบ 2.00% ต่อปี ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มียอด เงินกู้คงเหลือ 88,450,000 บาท

13.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากกองทุนรวมใช้บริการบุคคลอื่น (soft commission)
ไม่มี

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

มูลค่าทรัพย์สิน	5,442,464,986 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	4,241,523,278 บาท
จำนวนหน่วย	426,639,000 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน	9.9417 บาท

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2567	2566
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	403,530,923	321,666,432
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	4,607,235,250	4,922,312,648
รายการเทียบเท่าเงินสด	7, 12	406,149,362	507,877,516
ดอกเบี้ยค้างรับ	12	61,347	138,686
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	4, 12	6,365,014	2,486,731
สินทรัพย์อื่น		19,123,090	20,559,586
รวมสินทรัพย์		5,442,464,986	5,775,041,599
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12	48,703,889	181,129,528
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	12	73,867,521	62,588,803
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	12	234,671,274	240,051,364
เงินกู้ยืม	8, 12	88,450,000	106,450,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	730,235,250	791,312,648
หนี้สินอื่น	12	25,013,774	40,265,364
รวมหนี้สิน		1,200,941,708	1,421,797,707
สินทรัพย์สุทธิ		4,241,523,278	4,353,243,892
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	9	4,144,627,228	4,244,034,116
กำไรสะสม	10	96,896,050	109,209,776
สินทรัพย์สุทธิ		4,241,523,278	4,353,243,892
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.9417	10.2035
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		426,639,000	426,639,000

หมายเหตุ: อ้างอิงตามงบการเงินของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	
	(บาท)		
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	786,715,486	785,554,936
รายได้ดอกเบี้ย	12	8,749,491	6,333,826
รายได้อื่น	12	1,030,804	1,493,596
รวมรายได้		796,495,781	793,382,358
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	50,040,886	51,722,275
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	3,549,146	3,695,685
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	665,465	692,941
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11, 12	443,643	461,961
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		379,172	372,647
ต้นทุนเช่าและบริการ	12	32,703,055	28,482,473
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12	9,912,702	17,471,281
ค่าใช้จ่ายอื่น		7,628	11,656
ต้นทุนทางการเงิน	12	37,283,400	40,145,067
รวมค่าใช้จ่าย		134,985,097	143,055,986
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		661,510,684	650,326,372
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5	163,190	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 6	(319,365,262)	(789,933,762)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(319,202,072)	(789,933,762)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		342,308,612	(139,607,390)

หมายเหตุ: อ้างอิงตามงบการเงินของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

15. **ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม**

15.1 **การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา**

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 796.50 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าและค่าบริการรวมจำนวน 786.72 ล้านบาท รายได้จากดอกเบี้ยรับจำนวน 8.75 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 1.03 ล้านบาท ในช่วงเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 134.99 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 32.70 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 9.91 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงิน 37.28 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 50.04 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 5.05 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 661.51 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทุนรวมรับรู้ผลขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน -319.20 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากกองทุนรวมมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนเป็นจำนวน -319.37 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง ทำให้ในรอบการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 342.31 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 4,241.52 ล้านบาท หรือเท่ากับ 9.9417 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมได้มีมติจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นจำนวน 1.0644 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจากในปี 2566 ที่กองทุนรวมจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวม 1.0434 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)	เงินปันผล	เงินคืนทุน	รวม
ระหว่างวันที่ 1 มกราคม – 31 มีนาคม	0.0778	0.1883	0.2661
ระหว่างวันที่ 1 เมษายน – 30 มิถุนายน	0.2467	0.0194	0.2661
ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม – 30 กันยายน	0.2508	0.0153	0.2661
ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม	0.2271	0.0390	0.2661
รวม	0.8024	0.2620	1.0644

15.2 **ความเห็นของผู้จัดการกองทุนเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน**

• ผลการดำเนินงานโดยรวมของกองทุนรวม

ในภาพรวม กองทุนมีรายได้รวมทั้งสิ้นในปี 796.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ 793.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.39 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าและบริการ ซึ่งในปี 2567 รายได้จากค่าเช่าและบริการ เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 786.72 ล้านบาท จากเดิม 785.55 ล้านบาท ในปี 2566 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.15 จากปีก่อนโดยมีสาเหตุมาจากทางกองทุนรับรู้รายได้จากการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นสำหรับผู้เช่าที่ต่อสัญญาในช่วงปลายปี 2566 และผู้เช่าระหว่างปี 2567 อย่างไรก็ตามในปี 2567 อัตราการเช่าของอาคารลดลง เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหญ่ลดพื้นที่ลง ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราการเช่าของอาคาร อยู่ที่ประมาณร้อยละ 96

สำหรับรายได้ดอกเบี้ยในปี 2567 ปรับเพิ่มขึ้น เป็น 8.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 38.14 อันเป็นผลมาจากอัตราดอกเบี้ยที่ได้รับการลงทุนเงินสภาพคล่องเพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้อื่นๆ ของกองทุนลดลงมาอยู่ที่ 1.03 ล้านบาท จากเดิมอยู่ที่ 1.49 ล้านบาท

ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมของกองทุนในปี 2567 อยู่ที่ 134.96 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 5.64 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงร้อยละ 43.26 เนื่องมาจากในปี 2566 มีการตั้งหนี้สงสัยจะสูญ อันเป็นผลมาจากมีผู้เช่ารายหนึ่งค้างชำระเกินกว่ากำหนด ในขณะที่ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงร้อยละ 3.25 เป็นไปตามผลประกอบการของกองทุน และค่าคอมมิชชั่นที่ลดลงเนื่องจากในปี 2567 มีการสิ้นสุดสัญญาของผู้เช่าและต่อสัญญาน้อยกว่า เมื่อเทียบกับปี 2566

รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่ลดลงมาอยู่ที่ 37.28 ล้านบาท จากเดิม 40.15 ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ 7.13 ซึ่งรายการต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินที่ลดลงตามจำนวนเงินต้นที่ลดลง และดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า (ตามมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า) ลดลง โดยในปี 2567 ทางกองทุนรวม CPNCG มีค่าเช่าจากการเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินและการใช้บริการที่จอดรถกับกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 จำนวนประมาณ 75 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ใดๆก็ตาม ตามมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 16 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็น ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวนประมาณ 32.29 ล้านบาท และการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมจากการกระทบบยอด ประมาณ 61.07 ล้านบาท รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้น 93.36 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามต้นทุนค่าเช่าและบริการรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.82 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำไรจากการลงทุนสิทธิของทางกองทุนปี 2567 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 661.51 ล้านบาท(เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.72) เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยในปี 2567 หลังจากที่ยกค่าธรรมเนียมเพื่อชำระเงินกู้ยืมจำนวน 18 ล้านบาทแล้วนั้น ทางกองทุนพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมทั้งสิ้น 1.0644 บาทต่อหน่วย ประกอบไปด้วย เงินปันผลจากผลประกอบการ ที่ 0.8024 บาทต่อหน่วย และเงินคืนทุนจำนวน 0.2620 รวมแล้วจ่ายประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 จากปีก่อนหน้า โดยคิดเป็น Distribution yield 17.03% เมื่อเทียบกับราคาปิด 6.25 บาท/หน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

เมื่อรวมปัจจัยทั้งหมดดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้กำไรจากการลงทุนสิทธิของทางกองทุน ในปี 2567 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 661.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.72 เมื่อเทียบกับปี 2566

ทั้งนี้ในปี 2567 รายการรวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน อยู่ที่ -319.20 ล้านบาท จากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ขาดทุน -789.93 ล้านบาท หรือเป็นการขาดทุนลดลงร้อยละ 59.59 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน อันเป็นผลจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ซึ่งได้มีการปรับเปลี่ยนสมมติฐาน โดยพิจารณาทั้งในส่วนของระยะเวลาคงเหลือที่ลดลงของสิทธิการเช่าและสภาพะตลาดอาคารสำนักงานที่มีการแข่งขันสูงขึ้นจากอุปทานที่จะเข้ามาในอนาคต

ส่งผลให้ในปี 2567 กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 342.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ที่มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน -139.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 345.19

• อัตราการเช่าของอาคารสำนักงาน

อัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงาน ในปี 2567 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 97 ลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 99 โดยผู้เช่าที่ครบอายุสัญญาเช่าในปีนี้อยู่ที่ร้อยละ 17 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และมีอัตราการต่อสัญญาเช่าที่ ร้อยละ 70 ของพื้นที่ที่สิ้นสุดสัญญาเช่าทั้งนี้การลดลงขออัตราการเช่าดังกล่าว มีสาเหตุจากมีผู้เช่ารายใหญ่รายหนึ่ง ลดพื้นที่เช่าลง ประมาณร้อยละ 5 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอาคาร อย่างไรก็ตามกองทุนรวมสามารถจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อทดแทนพื้นที่ว่างได้ประมาณร้อยละ 3 ส่งผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารทั้งปี 2567 ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 97 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราการเช่าของอาคาร อยู่ที่ประมาณร้อยละ 96

• อัตราค่าเช่าเฉลี่ย

สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2567 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับปี 2566 เนื่องจากในระหว่างปีทางกองทุนมีการต่อสัญญาเช่าโดยปรับอัตราค่าเช่าสอดคล้องกับตลาดออฟฟิศให้เช่า และพื้นที่ที่ต่อสัญญาของผู้เช่าในปลายปี 2566 ส่งผลให้ตลอดทั้งปี 2567 ทางกองทุนมีการรับรู้รายได้จากอัตราค่าเช่าใหม่เต็มปี อันเป็นผลให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

อัตราส่วนสำคัญทางการเงิน

อัตราส่วนที่สำคัญ	ปี 2567	ปี 2566
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงานต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี (ร้อยละ)	7.97	(3.12)
อัตราส่วนของรายได้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	18.55	17.76
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	3.14	3.20
อัตราส่วนของกำไร/ขาดทุนจากการลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	15.41	14.56
อัตราส่วนของกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	83.05	81.97
มูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีเมื่อเทียบกับทรัพย์สินรวม	84.65	85.23

ในปี 2567 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี อยู่ที่ 4,293.69 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.90 จากปี 2566 เมื่อพิจารณาพร้อมกับรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย และค่าใช้จ่ายรวมที่ลดลงตามที่ได้กล่าวข้างต้น ส่งผลให้อัตรารายได้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 18.55 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 17.76 และทำให้อัตรารายได้ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 3.14 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งอยู่ที่ ร้อยละ 3.20 รวมถึงทำให้อัตรารายได้จากการลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด เป็นร้อยละ 15.41 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 14.56

ทั้งนี้ อัตรารายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (Net Investment Income Margin) ซึ่งไม่นับรวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน (นับเฉพาะรายได้ที่เกิดขึ้นจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเงินฝากประจำเท่านั้น) ในปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 83.05 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 81.97 อันเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้และค่าใช้จ่ายที่ลดลงตามที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น

ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) หมวด 3 ส่วนที่ 1 ข้อ 35 ระบุว่า กองทุนรวมต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี เว้นแต่ในกรณีใดกรณีหนึ่ง ได้แก่ (1) เป็นรอบปีบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการจัดการกองทุนรวม หรือ (2) มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน โดย ณ สิ้นปี 2567 สัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 84.65 และ ณ สิ้นปี 2566 มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 85.23

ความสามารถในการชำระหนี้

กองทุนรวมได้มีการนำอัตรารายได้เป็นเครื่องวัดความสามารถในการชำระหนี้ (Leverage Ratio) ได้แก่

- อัตรารายได้หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity ratio)

ปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมมีอัตรารายได้หนี้สินเฉพาะที่มีภาระจ่ายดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด (Interest Bearing Debt) อยู่ที่ 0.02 เท่า ซึ่งตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมที่กองทุนรวมมีนั้น กำหนดให้ไม่เกิน 1 เท่า (ไม่เกิน 1:1)

ทั้งนี้ อัตรารายได้ดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงสถานะด้านภาระทางการเงินของกองทุนรวม เมื่ออัตรารายได้นี้นั้นหมายถึงภาระที่ต้องชำระดอกเบี้ยของกองทุนรวมมีอัตราที่ต่ำ

- อัตรารายได้ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (Interest coverage ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมมีการดำรงอัตรารายได้ความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) อยู่ที่ 26.33 เท่า ซึ่งตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมที่กองทุนมีนั้นกำหนดให้ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า (ไม่ต่ำกว่า 1.2:1)

ทั้งนี้ อัตรารายได้ดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงการวัดความสามารถของกองทุนรวมในการชำระหนี้เงินกู้ เมื่อผลการคำนวณที่ออกมามีค่าสูง นั้นเป็นการแสดงให้เห็นว่ากองทุนรวมมีความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยในระดับที่สูงนั่นเอง

15.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท	
ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาการกู้ยืมตามสัญญา	วันที่ 21 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 21 มีนาคม 2573
จำนวนเงินกู้ยืม ณ วันที่ทำสัญญา	145,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR - 2.00% ต่อปี
จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	88,450,000 บาท
คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ร้อยละ 2.09 ของ NAV
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้ดังนี้

	2567	2566
	(หน่วย: พันบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	18,000	18,000
ครบกำหนดหลังจากหนึ่งปี แต่ไม่เกินห้าปี	70,450	72,000
ครบกำหนดหลังจากห้าปี	-	16,450
รวม	88,450	106,450

15.4 ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

สำหรับรอบบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ¹	จำนวนเงินที่เก็บจริง (ล้านบาท)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด ²		
○ ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี	3.55
○ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี	0.67
○ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี	0.44
○ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนข้อ 28.2 (7.4)	50.04
○ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ไม่มี
○ ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ไม่มี
○ ต้นทุนทางการเงิน ³	ตามที่จ่ายจริง	37.28
○ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	0.38
○ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ตามที่จ่ายจริง	9.91
○ ต้นทุนค่าเช่าบริการ ⁴	ตามที่จ่ายจริง	32.70
○ ค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์การให้เข้าพื้นที่	ตามที่จ่ายจริง	ไม่มี
○ ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่มี	ไม่มี
○ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
- หลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายอื่นๆ
○ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	0.01
รวมค่าใช้จ่าย		134.96

หมายเหตุ:

1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนข้อ 28
2. ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว
3. ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยเงินกู้ 4.99 ล้านบาท และ ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่าประมาณ 32.29 ล้านบาท
4. ค่าเช่าจากการเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินและการให้บริการที่จอดรถกับกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 จำนวนประมาณ 93 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ตามมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 16 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็น ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวนประมาณ 32.29 ล้านบาท และการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมจากการกระทบยอด ประมาณ 61.08 ล้านบาท ส่งผลให้ต้นทุนค่าเช่าบริการในปี 2567 จะไม่รวมค่าใช้จ่ายดังกล่าว

15.5 ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน

ไม่มี



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุข้อ 3 (ข) และ 6 ของงบการเงิน	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทุนรวม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีรายได้จากการคิดลดกระแสเงินสด โดยกองทุนรวมได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทุนรวมใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัตินี้ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทุนรวม รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทุนรวม • การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่ว่าจ้างโดยข้าพเจ้าในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การพิจารณาข้อสมมติสำคัญโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง และทดสอบการคำนวณ • การพิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อภาคการณได้้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และ ได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือดำเนินการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า



จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบัน และกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(จันตอร์น จันตอร์นหา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 9052

บริษัท เคพีเอ็มจี กูมิไรช สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

14 กุมภาพันธ์ 2568

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
งบแสดงฐานะการเงิน

หมวดหมู่	31 ธันวาคม		
	2567	2566	
	(บาท)		
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติรวมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	403,530,923	321,666,432
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติรวม	6	4,607,235,250	4,922,312,648
รายการเทียบเท่าเงินสด	7, 12	406,149,362	507,877,516
คอกเบือค้างรับ	12	61,347	138,686
ลูกหนี้ค้ำเช่าและบริการ	4, 12	6,365,014	2,486,731
สินทรัพย์อื่น		19,123,090	20,559,586
รวมสินทรัพย์		5,442,464,986	5,775,041,599
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12	48,703,889	181,129,528
รายได้ค้ำเช่าและบริการรับล่วงหน้า	12	73,867,521	62,588,803
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	12	234,671,274	240,051,364
เงินกู้ยืม	8, 12	88,450,000	106,450,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	730,235,250	791,312,648
หนี้สินอื่น	12	25,013,774	40,265,364
รวมหนี้สิน		1,200,941,708	1,421,797,707
สินทรัพย์สุทธิ		4,241,523,278	4,353,243,892
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	9	4,144,627,228	4,244,034,116
กำไรสะสม	10	96,896,050	109,209,776
สินทรัพย์สุทธิ		4,241,523,278	4,353,243,892
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.9417	10.2035
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันอันเป็น (หน่วย)		426,639,000	426,639,000



(นางทิพาพรณ ปิทธิวงษ์)
Executive Director



(นายสมพงษ์ หิรัยง)
Executive Director

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
งบประจวบกับงบกำไรและขาดทุนของกองทุน

งบประจวบกับงบกำไรและขาดทุนของกองทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมวดหมู่	พื้นที่	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566	
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (ล้านบาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (ล้านบาท)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6					
สิทธิการเช่าและเช่าร่วมอสังหาริมทรัพย์						
อาคารสำนักงาน จี ออฟฟิศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์						
มีนีย์ คอมเพลกซ์ 1 เพอเพอวล์ กรุงเทพมหานคร						
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารพาณิชย์ อาคารจอดรถ						
อาคารสำนักงาน และงานระบบสาธารณูปโภค		121,989 ตารางเมตร	4,731,504,052	4,731,504,052		
เครื่องตกแต่ง ศิลปะ และอุปกรณ์			5,848,258	5,848,258		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			23,618,072	23,618,072		
ส่วนปรับปรุงสิ่งสิทธิการเช่า			288,277,903	288,277,903		
สินทรัพย์ที่ถือการไว้			960,246,823	960,246,823		
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			6,009,495,106	4,007,335,250	6,001,810,806	4,022,312,648
					91.95	93.87

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
งบประจวบรายการและเดบิตเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	31 ธันวาคม 2567			31 ธันวาคม 2566		
	รวมยอดสุทธิ	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสิทธิรวม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสิทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	5					
พันธบัตรรัฐบาลแห่งประเทศไทย						
พันธบัตรรัฐบาลแห่งประเทศไทย (CB24104A)	มกราคม 2567	-	-	10,998,508*	10,997,881	0.21
พันธบัตรรัฐบาลแห่งประเทศไทย (CB24208A)	ตุลาคม 2567	-	-	91,805,861*	91,791,671	1.75
พันธบัตรรัฐบาลแห่งประเทศไทย (CB24208B)	ตุลาคม 2567	-	-	99,787,030*	99,783,920	1.90
พันธบัตรรัฐบาลแห่งประเทศไทย (CB24905A)	กุมภาพันธ์ 2567	-	-	34,612,034*	34,608,167	0.47
พันธบัตรรัฐบาลแห่งประเทศไทย (CB24D12A)	ธันวาคม 2567	-	-	24,449,054*	24,442,820	0.46
พันธบัตรรัฐบาลแห่งประเทศไทย (CB25102A)	มกราคม 2568	99,994,028*	99,994,199	-	-	-
พันธบัตรรัฐบาลแห่งประเทศไทย (CB25102B)	มกราคม 2568	129,992,521*	129,992,521	-	-	-
หน่วยลงทุน						
กองทุนเปิด แอด เอส พันธบัตรรัฐบาล ระยะสั้น (ชนิดสะสมมูลค่า)		170,163,191	173,544,203	70,000,000	70,041,973	1.34
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		400,149,740	403,530,923	321,652,487	321,666,432	6.13
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		6,409,644,848	5,010,766,173	6,323,492,493	5,243,979,080	100.00

* เป็นราคาทุนคิดท้ายงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	
(บาท)			
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	786,715,486	783,554,936
รายได้คอกเบี้ย	12	8,749,491	6,333,826
รายได้อื่น	12	1,030,804	1,493,596
รวมรายได้		796,495,781	793,382,358
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	50,040,886	51,722,275
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	3,549,146	3,695,685
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	665,465	692,941
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11, 12	443,643	461,961
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		379,172	372,647
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	12	32,703,055	28,482,473
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12	9,912,702	17,471,281
ค่าใช้จ่ายอื่น		7,628	11,656
ต้นทุนทางการเงิน	12	37,283,400	40,145,067
รวมค่าใช้จ่าย		134,985,097	143,055,986
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		661,510,684	650,326,372
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5	163,190	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน	5, 6	(319,365,262)	(789,933,762)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(319,202,072)	(789,933,762)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		342,308,612	(139,607,390)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	661,510,684	650,326,372
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(319,202,072)	(789,933,762)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	342,308,612	(139,607,390)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	13 (354,622,338)	(283,757,599)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	9 (99,406,888)	(150,347,584)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(111,720,614)	(573,712,573)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	4,353,243,892	4,926,956,465
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,241,523,278	4,353,243,892
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน		
<i>(มูลค่าหน่วยละ 9.7146 บาท (2566: 9.9476 บาท))</i>		
หน่วยลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)	426,639,000	426,639,000
หน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)	426,639,000	426,639,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	342,308,612	(139,607,390)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานไว้เป็นเงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมดำเนินงาน		
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5	(163,190)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าโดยรวมของเงินลงทุน	5, 6	319,365,262
ต้นทุนทางการเงิน		37,283,400
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	(1,004,171,660)
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(7,692,644)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	933,000,000
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายหลักทรัพย์	6	37,542
ส่วนค้ำมูลค่าตราสารหนี้ค้ำประกัน	5	(7,162,403)
ดอกเบี้ยค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง		77,339
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(3,878,283)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		1,436,496
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง		(132,425,639)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		11,278,718
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(5,380,090)
หนี้สินอื่นลดลง		(15,251,590)
เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมดำเนินงาน	468,661,870	686,999,065
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(93,364,486)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	8	(18,000,000)
ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืม		(4,996,312)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุน	13	(354,622,338)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุน	9	(99,406,888)
เงินสดสุทธิใช้ไปเป็นกิจกรรมจัดหาเงิน	(570,390,024)	(550,933,377)
รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(101,728,154)	136,065,688
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	507,877,516	371,811,828
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	406,149,362	507,877,516

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ความเสี่ยงทางการเงิน
5	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
6	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
7	รายการเทียบเท่าเงินสด
8	เงินกู้ยืม
9	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นวงลงทุน
10	กำไรสะสม
11	ค่าใช้จ่าย
12	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
13	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุน
14	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
15	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
16	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
17	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทุนรวม”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2555 โดยมีจำนวนเงินลงทุนจดทะเบียน 4,394.38 ล้านบาท (แบ่งเป็น 426,639,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.30 บาท)

กองทุนรวมจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม โดยมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และมีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25 (2566: ร้อยละ 25)

กองทุนรวมมีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวมต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทุนรวมใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอตั้งต่อไปนี้ ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทุนรวม เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทุนรวมคิดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงิน ได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็คือเมื่อกองทุนรวมมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจจะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ข) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น "รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน"

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทุนรวมจัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทุนรวมจะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น "กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน"

(ค) รายการเทียบเท่าเงินสด

รายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(ง) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริกา

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริกา วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทุนรวมประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้นๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริกา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(๑) สัญญาเช่า

ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญา กองทุนรวมจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทุนรวมจะเป็นส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาออกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าแต่ละส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทุนรวมรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยตัวราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 (ข) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งสูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กองทุนรวมใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทุนรวมในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทุนรวมกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม โดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนค้ำจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ข)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(๑) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ข) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อ โอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทุนรวม สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทุนรวมใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กองทุนรวมรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทุนรวมวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทุนรวมพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอดักบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการ โอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ข) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทุนรวมจะเป็นส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทุนรวมพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงินโอน ไซดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทุนรวมรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ "รายได้ค่าเช่า" ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

(ค) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทุนรวมคาดว่าจะมีสิทธิได้รับ ซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ง) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ง) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ญ) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนรวมที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล
บันทึกไว้ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกองทุนรวมมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเฉพาะเงินได้พึงประเมินตาม
มาตรา 40 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ

(ฉ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนรวมบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนรวมมีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทาง
การเงิน เนื่องจากกองทุนรวมมีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สิทธิทางการเงินดังกล่าวมีการเรียกเก็บเงินมัดจำล่วงหน้าจาก
ลูกค้าของกองทุนรวมเพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ดังนั้นกองทุนรวมคาดว่าจะ
จะไม่ผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญจากการเรียกชำระหนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทุนรวม หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตาม
เครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและ
เงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม สิทธิทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลา
อันสั้น กองทุนรวมจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่าง
สม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้
ในราคาตามบัญชีของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ ในงบแสดงฐานะการเงิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทุนรวมได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกหนี้แต่ละราย อย่างไรก็ตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมที่ลูกหนี้ดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกหนี้รายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทุนรวมจะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า

กองทุนรวมจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทุนรวมพิจารณาการค้ำทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย / กลุ่มลูกหนี้ที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกันและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทุนรวมที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566
	(พันบาท)	
เกินกำหนดชำระ		
น้อยกว่า 3 เดือน	2,059	985
3 - 6 เดือน	1,627	10
6 - 12 เดือน	920	13
มากกว่า 12 เดือน	11,671	10,572
รวม	16,277	11,580
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	291	401
รวม	16,568	11,981
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(10,203)	(9,494)
สุทธิ	6,365	2,487

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2567	2566
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	9,494	-
เพิ่มขึ้น	709	9,494
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	10,203	9,494

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนรวม ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาพการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสาร ว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใด อันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทุนรวม เนื่องจากตราสารหนี้และเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 8) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกองทุนรวม

นโยบายการจัดการความเสี่ยงด้านการเงิน

กองทุนรวมบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน โดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายการลงทุนเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

5 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	321,666	299,924
ซื้อ	1,004,172	895,053
จำหน่าย	(933,000)	(877,000)
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	7,163	3,667
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	163	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	3,367	22
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	403,531	321,666

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	4,922,313	5,688,996
ซื้อ	7,692	23,273
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	(38)	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจาก		
การประเมินราคาเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(261,655)	(731,273)
การกระทบยอดทางบัญชี	(61,077)	(58,683)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,607,235	4,922,313

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2567	2566
	(พันบาท)	

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการ	786,715	785,555
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ	32,703	28,482

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง ความรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระและถูกจัดลำดับมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

โครงการ	วันที่ประเมิน	มูลค่ายุติธรรม	ขาดทุนจากการประเมินราคาเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)
อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์	1 กุมภาพันธ์ 2567	3,877,000	(261,655)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

โครงการ	วันที่ประเมิน	มูลค่ายุติธรรม	ขาดทุนจากการประเมินราคาเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)
อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์	1 กุมภาพันธ์ 2566	4,131,000	(731,273)

ตารางต่อไปนี้แสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนปัจจัยนำเข้าไปซึ่งมีนัยสำคัญ

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยนำเข้าไปซึ่งมีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
- อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้: 4% (2566: 4%)	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก
- อัตราการครอบครอง: 95% - 98% (2566: 98%)	- อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)
- อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว: 10% (2566: 10%)	- อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ
	- อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน (บางส่วน) พร้อมทั้ง ส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและงานระบบต่าง ๆ รวมถึงสิทธิในการให้บริการพื้นที่จอดรถในโครงการ สำนักงาน ดี ออฟฟิศสเปซ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ จากกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 โดยสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวมีระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575 มีจำนวนเงินรวม 4,760.2 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิเช่าช่วง 23.6 ล้านบาท)

สำหรับปี 2567 กองทุนรวมมีค่าเช่าคงที่จากการเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินและการให้บริการที่จอดรถกับกองทุนรวม ธุรกิจไทย 4 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานจำนวน 93.36 ล้านบาท (2566: 93.36 ล้านบาท)

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กองทุนรวมมีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกองทุนรวม จะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่า หรือไม่ และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566
		(ล้านบาท)
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	32,287	34,681

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารสำนักงานที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็น สัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี โดยการต่ออายุ สัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่า เป็นจำนวนคงที่

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าค่านินวง
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2567	2566
	(ล้านบาท)	
ปีที่ 1	843,794	831,122
ปีที่ 2	205,419	585,614
ปีที่ 3	84,669	161,519
รวม	<u>1,133,882</u>	<u>1,578,255</u>

7 รายการเทียบเท่าเงินสด

	2567	2566	2567	2566
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)	
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	30	56,927
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	0.525	0.675	355,891	401,976
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็ม.เอ.	0.050	0.050	50,228	48,975
รวม			<u>406,149</u>	<u>507,878</u>

8 เงินกู้ยืม

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2565 กองทุนรวมได้กู้ยืมเงินจากธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จำนวนเงิน 142.45 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบ 2.25 ต่อปี ในเดือนที่ 1 ถึงเดือนที่ 36 และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบ 2.00 ต่อปี ในเดือนที่ 37 เป็นต้นไป ระยะเวลาการกู้ยืมไม่เกิน 8 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเบิกเงินมาใช้ครั้งแรกและไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง		2567	2566
	2567	2566		
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ไม่มีหลักประกัน	4.900	5.020	<u>88,450</u>	<u>106,450</u>

ในระหว่างปี 2567 กองทุนรวมได้ชำระคืนเงินกู้ยืมเป็นจำนวน 18 ล้านบาท (2566: 18 ล้านบาท)

เงินกู้ยืม แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	2567	2566
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	18,000	18,000
ครบกำหนดหลังจากหนึ่งปี แต่ไม่เกินห้าปี	70,450	72,000
ครบกำหนดหลังจากห้าปี	-	16,450
รวม	<u>88,450</u>	<u>106,450</u>

9. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน

	2567			2566		
	มูลค่าหน่วยลงทุน (บาท)	จำนวนหน่วย (พันหน่วย / พันบาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	มูลค่าหน่วยลงทุน (บาท)	จำนวนหน่วย (พันหน่วย / พันบาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ทุนจดทะเบียนและ						
ทุนที่ได้รับจาก						
ผู้ถือหน่วยลงทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม	9.9476	426,639	4,244,034	10.3000	426,639	4,394,382
หัก การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(0.2330)	-	(99,407)	(0.3524)	-	(150,348)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>9.7146</u>	<u>426,639</u>	<u>4,144,627</u>	<u>9.9476</u>	<u>426,639</u>	<u>4,244,034</u>

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 คณะกรรมการ ได้มีมติอนุมัติการลงทุน โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0153 บาท เป็นจำนวนเงิน 6.53 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนธันวาคม 2567

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2567 คณะกรรมการ ได้มีมติอนุมัติการลงทุน โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0194 บาท เป็นจำนวนเงิน 8.28 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนกันยายน 2567

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2567 คณะกรรมการ ได้มีมติอนุมัติการลงทุน โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.1883 บาท เป็นจำนวนเงิน 80.33 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมิถุนายน 2567

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการ ได้มีมติอนุมัติการลงทุน โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0100 บาท เป็นจำนวนเงิน 4.27 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมีนาคม 2567

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 คณะกรรมการ ได้มีมติอนุมัติการลงทุน โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0217 บาท เป็นจำนวนเงิน 9.26 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนธันวาคม 2566

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2566 คณะกรรมการ ได้มีมติอนุมัติการลงทุน โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0767 บาท เป็นจำนวนเงิน 32.72 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนกันยายน 2566

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 คณะกรรมการ ได้มีมติอนุมัติการลงทุน โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.2540 บาท เป็นจำนวนเงิน 108.37 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมิถุนายน 2566

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

10 กำไรสะสม

	หมายเหตุ	2567	2566
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม		109,210	532,575
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		661,510	650,326
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		163	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน		(319,365)	(789,934)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	13	(354,622)	(283,757)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		<u>96,896</u>	<u>109,210</u>

11 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการ ในนามของกองทุนรวม ได้รับในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทุนรวม
2. ค่าโฆษณาจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวม เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เดือน และร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าส่วนหน้าที่ได้รับจากผู้เช่าซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.23 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้รับในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา หรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่นๆ

(ข) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมนการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมคำนวณ โดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(ค) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณ โดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น

(ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณ โดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

12 กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง กิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทุนรวม หรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทุนรวม หรือกองทุนรวมมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อกิจการนั้น

ความสัมพันธ์ที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทุนรวมในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรายละ 25 (2566: ร้อยละ 25) - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการระบบสาธารณูปโภค - รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวม
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - เป็นนายทะเบียน	- รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนรวม
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์	- รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวม - ให้บริการเงินฝากธนาคาร - ให้กู้ยืมเงินแก่กองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ให้เช่าช่วงที่ดินและ ให้บริการ ที่จอดรถยนต์แก่กองทุนรวม

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและบริการ	- ราคาตลาด โดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และ ประเภทของการเช่า
รายได้คอกเบี้ย	- ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น	- อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจ เดียวกันเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนเช่าและบริการ	- ราคาตลาดและตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	- อัตราตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ในระหว่างปีกองทุนรวมมีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือ
กรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทุนรวมและกองทุนรวม รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31
ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

2567 2566
(พันบาท)

76,544 69,143

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2567	2566
	(พันบาท)	
รายได้ดอกเบี้ย		
ธนาคาร กสิกร ไทย จำกัด (มหาชน)	1,540	2,654
รายได้อื่น		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	38	37
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	50,041	51,722
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	3,549	3,696
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		
ธนาคาร กสิกร ไทย จำกัด (มหาชน)	665	693
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	444	462
ต้นทุนเช่าและบริการ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	4,631	4,571
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	84	83
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	4,436	4,436
รวม	4,520	4,519
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคาร กสิกร ไทย จำกัด (มหาชน)	4,996	5,464

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566
	(ล้านบาท)	
รายการที่ยืมทุนเงินสด		
ธนาคาร กสิกร ไทย จำกัด (มหาชน)	355,921	458,903
คอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคาร กสิกร ไทย จำกัด (มหาชน)	61	139
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	310	232
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	33,510	170,701
กองทุนรวมธุรกิจ ไทย 4	9,933	7,956
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	308	317
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	38	40
ธนาคาร กสิกร ไทย จำกัด (มหาชน)	69	74
รวม	43,858	179,088
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	54,659	61,362
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	24,801	24,682
เงินกู้ยืม		
ธนาคาร กสิกร ไทย จำกัด (มหาชน)	88,450	106,450
หนี้สินตามสัญญาเช่า		
กองทุนรวมธุรกิจ ไทย 4	730,235	791,313

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566
	(พันบาท)	
หนี้สินอื่น		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	450	450

13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นของกองทุน

บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 2 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่าจำเป็นและสมควร

(ก) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี ทั้งนี้กำไรสุทธิดังกล่าวข้างต้นเป็นกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

(ข) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนจากกำไรสะสมได้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้นจะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นงวดบัญชีหรืองวดการดำเนินงานอื่นใดที่จะจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่เหตุจำเป็นทำให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นของกองทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะมีการจ่ายในงวดถัดไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว และไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

ในระหว่างปี 2567 และ 2566 กองทุนรวมได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	มูลค่าต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	2567 (ล้านบาท)	2566 (ล้านบาท)
7 พฤศจิกายน 2567	1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567	0.2508	107.00	-
1 สิงหาคม 2567	1 เมษายน 2567 - 30 มิถุนายน 2567	0.2467	105.25	-
7 พฤษภาคม 2567	1 มกราคม 2567 - 31 มีนาคม 2567	0.0778	33.19	-
1 กุมภาพันธ์ 2567	1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	0.2559	109.18	-
6 พฤศจิกายน 2566	1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566	0.2403	-	102.52
2 สิงหาคม 2566	1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566	0.1848	-	78.84
1 กุมภาพันธ์ 2566	1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	0.2400	-	102.40
รวม			354.62	283.76

14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนรวมได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 1,944.83 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 45.30 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิด้วยเฉลี่ยระหว่างปี (2566: 1,795.33 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 40.18 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิด้วยเฉลี่ยระหว่างปี)

15 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือ ในประเทศไทย โดยมีจังหวัดการรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลานี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจําแนกตามวิธี การประมาณมูลค่า	หมายเหตุ	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2 (ล้านบาท)	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน					
กำไรหรือขาดทุน	5	-	404	-	404
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์					
มูลค่ายุติธรรม	6	-	-	4,607	4,607
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน					
กำไรหรือขาดทุน	5	-	322	-	322
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์					
ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	-	4,922	4,922

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนที่อยู่ในกลุ่มน่าลงทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก

17 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากงวดผลการดำเนินงานวันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในอัตราหน่วยละ 0.2271 บาท เป็นจำนวนเงิน 96.89 ล้านบาท และอนุมัติการลดทุนของกองทุน โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0390 บาท เป็นจำนวนเงิน 16.64 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลและเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนในเดือนมีนาคม 2568

16 รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารกสิกรไทย
KASHIKORNTHAI KASHIKORNBANK

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นกองทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

ข้าพเจ้า นายจ.ธนาคารกสิกรไทย ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ ได้ดูแลการจัดการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท ซึ่งจัดการ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์
นายจ. ธนาคารกสิกรไทย


(นางสาวอริสา หวังจิตต์)
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการลูกค้าหลักทรัพย์


(นางสาววนิชชา สอนสินทร์)
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการลูกค้าหลักทรัพย์

วันที่ 20 มกราคม 2568

K Contact Center 02-8808888
www.kasikornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ

การพิมพ์ครั้งที่ 01/01/2568

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG) ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง โดยบริษัทจัดการ ขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ" นอกจากนี้ บริษัทจัดการรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนรวมได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวมแล้ว
- (2) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทจัดการได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุนรวม

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม และนางสาวพีรญา วรรณศิริ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางทิพาพรรณ ภัทรวกรม และนางสาวพีรญา วรรณศิริ กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1. นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม	Executive Director	
2. นางสาวพีรญา วรรณศิริ	Senior Associate	

ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (CPNCG)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8
เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

SCBAM Client Relations โทร. 0 2777 7777 หรือ WWW.SCBAM.COM